# 佐倉市都市マスタープラン

(案)

令和3年 月佐 倉 市

## 佐倉市都市マスタープラン

## 目 次

<b>序 草 都市マスターフランの概要</b>	
1. 都市マスタープランの役割と位置づけ	;
(1)都市マスタープランとは	;
(2)都市マスタープランの役割	;
(3)都市マスタープランの位置づけ	;
2. 都市マスタープランの見直しについて	
(1)見直しの背景と目的	
(2)都市マスタープランとSDGsとの関係性	Ę
(3)計画の期間	Ę
3. 計画の構成	(
第1章 まちづくりの現状と課題	
1. 佐倉市の現状動向	(
(1)都市特性	(
(2)人口動向と今後の見通し	
(3)土地利用の現状	
(4) 都市を支える機能の状況	1
(5)経済動向	1
(6) 災害による危険箇所の状況	1
2. 市民の意識	1
(1) 現状に対する評価	1
(2) 将来のまちづくりに対する考え方	2
3. まちづくりの課題	2
第2章 まちづくりの目標	
1 まちづくりの基本目標	2
1. まちづくりの基本目標         (1) 将来像         (2) まちづくりの基本目標         2. 将来都市構造         (1) 現在の都市構造         (2) 将来都市構造の基本的な考え方         (3) 将来都市構造	2 2 3 3

## 第3章 分野別方針

_1. 土	地利用に関する方針
(1)	住宅系土地利用
(2)	商業系土地利用
(3)	産業系土地利用
(4)	新たな土地利用
(5)	自然的土地利用
2. 都	市交通に関する方針
(1)	道路
(2)	公共交通
3. 都	市環境に関する方針
	自然環境
	居住環境
	市防災に関する方針
5.都	市の魅力向上に関する方針
第4章	地域別方針
1. 地	域区分の考え方
2.佐	倉・根郷地域
(1)	地域の特性
(2)	主要課題
(3)	地域の将来像
(4)	将来像実現に向けた取組方針
3. 臼	井・千代田地域
(1)	地域の特性
(2)	主要課題
(3)	地域の将来像
(4)	将来像実現に向けた取組方針
4. 志	津・ユーカリが丘地域
(1)	地域の特性
(2)	主要課題
(3)	地域の将来像
(4)	将来像実現に向けた取組方針
5. 和	田・弥富地域
(1)	地域の特性
(2)	主要課題
(3)	地域の将来像
(4)	将来像実現に向けた取組方針 1

## 第5章 計画の実現に向けて

計画の実現に向けて	107
(1) まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働	108
(2)立地適正化計画の推進、個別計画への展開	109
(3)効率的・効果的なまちづくりの推進	109
(4)都市マスタープランの進行管理	110
参考資料	
策定の経過	- 資料-1
策定体制	- 資料-2
都市計画審議会答申	- 資料-5
SDGsと都市マスタープランとの関係性	- 資料-7
広域での道路の状況	- 資料-11
用語解説	- 資料-12



# 序 章 都市マスタープランの概要

序

章

## 1. 都市マスタープランの役割と位置づけ

### (1)都市マスタープランとは

都市には、私たちが住み、働き、学び、遊ぶ、暮らしの場として、快適、安全で安心できる環境が備えられていることが必要です。こうした都市であるためには、合理的な土地利用や機能的な道路、下水道などの都市施設を「都市計画」として計画的に整備・維持管理していくことが求められます。

都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置づけられる法定計画で、中・長期的な視点から、地域の特性に応じた土地利用、道路や下水道など都市施設の整備の方向性のほか、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境などに関する将来ビジョンを定め、その実現に向けた方策を示す「都市計画に関する総合的な計画」です。

### (2)都市マスタープランの役割

都市マスタープランは、将来の都市の姿を明示し、それを市民、市民組織・団体、 地権者、事業者、行政など様々な主体が共有することで、将来のまちづくりを計画的 に進めるための道しるべとなるものです。

都市マスタープランは、道路の整備や土地利用・建物の適切な立地を誘導するという都市計画に関することのほか、産業や福祉、環境など、市民の皆さんの暮らしや活動を支える様々な分野も視野に、効率的かつ効果的なまちづくりを進めるための計画です。

## (3)都市マスタープランの位置づけ

都市マスタープランは、「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」と千葉 県が定める「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すると ともに、市の関連計画とも連携しながら、土地利用の誘導や道路など各種整備事業の 根拠として、また、医療・福祉や子育て支援など関連分野の取り組みを都市計画の立 場から支える計画として、位置づけられます。

#### <都市マスタープランの位置づけ> <県の上位計画> 〈市の上位計画〉 都市計画区域の整備、開発 及び保全の方針 等 佐倉市総合計画 (H28.3改定) (R元.12策定) 上位計画に示される方向性との整合 く関連する計画> 佐倉市都市マスタープラン 佐倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略 高度化版 (R2.3策定) 連携 佐倉市立地適正化計画(H29.3策定) 佐倉市地域公共交通網形成計画 (R2.3策定) 即する 佐倉市公共施設等総合管理計画 展開 (H29.3策定) <個別の都市計画> <関連分野> 佐倉市環境基本計画 市街地活性化 交通 (R2.3策定) 地域地区 佐倉市空家等対策計画 子育て・教育 環境 都市施設 (H30.3策定) 佐食市墨観計画 住宅 医療·福祉 市街地開発事業 (H29.12策定) 地区計画 防災 財政 佐倉市産業振興ビジョン (R2.3策定) その他計画 産業·観光

3

## **2. 都市マスタープランの見直しについて**

## (1)見直しの背景と目的

佐倉市(以下「本市」という。)のまちづくりは、平成23(2011)年3月に全体構想、平成24(2012)年11月に地域別構想が策定された「佐倉市都市マスタープラン」(以下「現行計画」という。)に基づき、過去10年にわたって都市計画に関する取り組みを進めてきましたが、市の最上位計画となる「第5次佐倉市総合計画 基本構想・前期基本計画」を令和元(2019)年12月に策定したことや、千葉県が定める「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発

## <現行計画の改定状況>

#### 現行計画

全体構想: 平成 23(2011)年3月策定 地域別構想: 平成 24(2012)年11月策定



## 中間見直し 令和3(2021)年改定予定

及び保全の方針」が平成28(2016)年3月に改定されていること、都市再生特別措置法に基づく「佐倉市立地適正化計画」を平成29(2017)年3月に策定したことなど、都市計画を取り巻く環境が変化してきたことを踏まえ、現行計画を見直すこととしました。

見直しに当たっては、現行計画のまちづくりの方向性を継承しつつ、「『選ばれるまち』になるための取り組みを強化すること」「わかりやすいまちづくり計画とすること」を方針としました。

また、市民アンケート調査などを通じ、市民の皆さんの意見を伺いながら、学識経験者や公募市民で構成される「策定懇話会」の助言も踏まえて、見直しました。

#### <上位計画の改定状況>

#### 「第5次佐倉市総合計画 基本構想·前期基本計画」 令和元(2019)年12月策定

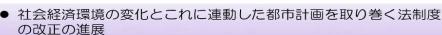
● 少子高齢化の進行や急激な人口減少により、地域経済の縮小や地域 活力の低下などを直視した実効的で持続可能なまちづくりの指針へ

### 「佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 平成28(2016)年3月改定

- 人口減少・少子高齢化社会に対応した都市機能の集約や再構築
- 広域道路ネットワーク、災害に強い都市形成、福祉のまちづくり、 低炭素まちづくりについての内容充実

#### <変化する社会経済環境>

- ■人口減少・少子高齢化
- ■インフラの老朽化と維持・管理費の増大
- ■地球環境問題の顕在化
- ■安全・安心に対する意識の高まり
- ■都市と緑・農の共生
- ■固有性・魅力あるまちづくり
- ■高度情報化の進展



● 先行する個別計画との連携、実効性向上への支援

章

#### (2)都市マスタープランとSDGsとの関係性

**SDG**sは、「Sustainable Development Goals」の略で、2015年9月の国連サミットにおいて2030年までの長期的な開発の指針として採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核を成す「持続可能な開発目標」であり、先進国を含む国際社会共通の目標です。

持続可能な世界を実現するための包括的な17の目標及び細分化された169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人として取り残さない」社会の実現を目指し、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する統合的な取り組みが示されています。

国は、SDGsの17の目標や169のターゲットに示される多様な項目の追求が、日本の各地域における諸課題の解決に貢献し、地方創生を推進するものであるとしています。

このSDGsの取組の視点を都市マスタープランに取り入れ、持続可能なまちづくりを推進することで国際社会共通の目標達成への貢献を図ります。

# SUSTAINABLE G ALS

































## (3)計画の期間

「佐倉市都市マスタープラン」は、長期的なまちづくりの基本方針を示すものであり、その実現に至るまでに多くの時間を要します。

また、新たな「佐倉市都市マスタープラン(以下「本計画」という。)」は、現行計画の中間的な見直しであることから、計画の期間は、令和3 (2021) 年度を初年度とし、令和12 (2030) 年度を目標年度とする10年間とします。

なお、本計画は、計画期間内であっても、社会経済環境の著しい変化や上位計画である佐倉市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。

計画の期間

令和3年度(2021年度)~令和12年度(2030年度)

## 3. 計画の構成

本計画は、まちづくりが目指す基本的な方向性を示した「将来像」と「まちづくりの基本目標」、都市全体に関わる基本的な方針を分野別に定める「分野別方針」と、市域を4地域に分け、各地域に関わる基本的な方針を定める「地域別方針」、まちづくりにおける役割分担や計画の運用方針を示した「計画の実現に向けて」で構成しています。

将来像:「都市と農村が共生するまち 佐倉」

まちづくりの基本目標

歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり(現状の都市構造の維持・強化)

安全・安心なまちづくり(災害等への備えとライフラインの維持管理)

地域の個性を活かしたまちづくり(居住環境の維持・向上)

佐倉らしさを守り育てるまちづくり(歴史・自然・文化の保全と活用)

佐倉の資産を活かしたまちづくり(産業・観光の振興)

基本目標の実現に向けて

分野別方針

土地利用に関する方針(住宅系・商業系・産業系・自然的土地利用)

都市交通に関する方針(道路、公共交通)

都市環境に関する方針(自然・居住環境)

都市防災に関する方針(防災、防犯)

都市の魅力向上に関する方針(歴史・自然・文化、観光)

地域別方針

計画の実現に向けて



# 第1章 まちづくりの現状と課題

## 1. 佐倉市の現状動向

### (1)都市特性

## ○東京都心や千葉市、成田国際空港などにアクセスしやすい立地

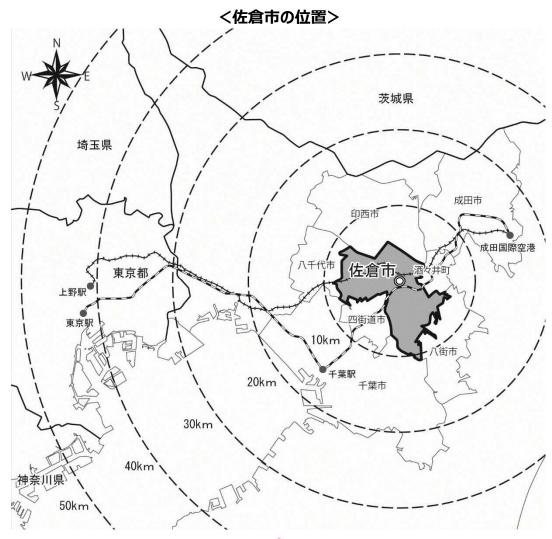
本市は、千葉県北部、下総台地の中央部に位置し、都心へは西へ40km、成田国際空港へは東へ15km、県庁所在地の千葉市へは南西へ20kmで、京成電鉄本線、JR総武本線・成田線が市の東西を貫き、都心までおよそ60分、成田国際空港と千葉へはそれぞれ20分であるなど、周辺都市へのアクセス性に優れた立地条件にあります。

## ○佐倉藩の城下町としての歴史・文化

佐倉藩の城下町として発展したことを背景に、武家屋敷や旧堀田邸、佐倉順天堂 記念館などの歴史文化資産、印旛沼の水辺のほか、佐倉城址周辺や農村地帯などに は豊かな自然資産が残されています。

## ○特色のある都市の構成

本市は、市街化区域が約2,424ha、市街化調整区域が約7,935haであり、旧城下町を基盤とした古くからの市街地や交通利便性の高まりを受けて整備が進められた計画的住宅団地、農村集落など、都市と農村が調和した、特色のある地域で構成された都市が形成されています。



### (2)人口動向と今後の見通し

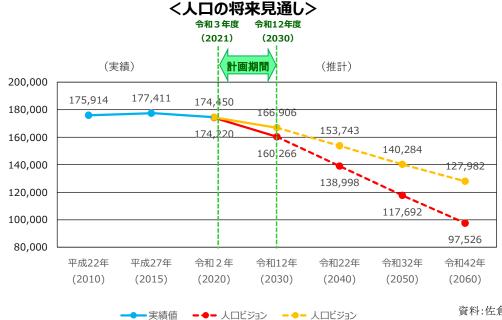
### ○予測される人口減少・高齢化の進行

交通利便性の高まりや大規模な市街地開発が進んだこともあり、昭和40(1965)年に約4万人であった人口が、平成12(2000)年には約17万人と4倍を超える規模となりましたが、これ以降、人口増加は鈍化し、現在は減少傾向にあります。

人口増加の鈍化とともに高齢化が急速に進み、人口が17万人に達した平成 12(2000)年に12.2%であった高齢化率は、15年後の平成27(2015)年には27.5%にま で上昇しています。

佐倉市人口ビジョン(令和2(2020)年3月)では、本計画の目標年次の令和12 (2030)年には約16.0万人、20年後の令和22(2040)年には約13.9万人になると推計 されています。

#### <人口の動向と主なできごと> 174,695 200,000 177,411 35% 175,118 175,914 173,548 162,604 高齢化率 143,070 150,000 120,459 16.69 99,616 14.3% (万人) 80,972 100,000 ·年少人口率(%) 58.914 2.9% 40,528 12.4 12.09 50.000 5% 0 昭和40年 昭和45年 昭和50年 昭和55年 昭和60年 平成2年 平成7年 平成12年 平成17年 平成22年 平成27年 令和2年 (1980) (1985) (1965)(1975)(1990) (1995)(2000)(2005)(1970)(2010)(2015)(2020)総人口 年少人口率 資料:住民基本台帳 ●京成臼井駅 ●本佐倉城院 ●旧今井家住宅が国の登録 (令和元年) ●コミュニティバスの本格電 ●コミュニティバスの本格電 (平成 31年) ● 京国 成立 ●東邦大学医学 (平成3年) (平成5年) 県道佐倉印西 ▶国鉄佐倉駅橋上駅 (平成 佐倉 17駅 16倉 17駅 (五成 佐倉 17駅 16点 17駅 15年 17駅 東関東道 敬愛短期大学移転 日本大 町通り電 成ユーカリが丘駅開業立歴史民俗博物館開館! 6号バ国 年)宮野木〜富里間開通・佐倉 震災発生(平 -チパーク竣工。 塚バス本運行開: **年煎**年 が院新移 P高校~太田入口)中西線バイパス(-|学部附属佐倉病院開 、ンド交通実証運行開始災発生(平成 23年)線類の地中化(平成 24年) 観光情報センター 、スの本格運行がスター 日台長熊線 開館(平成 へ移転 舎完成 紀行・江戸 の登録有形文化財に登録 /竣工(平) 聖隷佐倉市民病院へ移行 (ス全線開通(豆)に指定(平成) セベヤンタ・ マンタ・ (昭和年 (昭和 昭昭 昭 ( 令 和 和昭昭 40和和 大公 成平 15<sup>成</sup> () 開通 通崎 和和 和 を 10 53 年 54 ター オープン(\*28年) 5758 60 62 10 平<sub>10</sub> オープン 年4343 年15 年年 年 年 F成8年) 年(10年) 年年 IC 年 年 開設 鷹匠



出生率等好転ケース

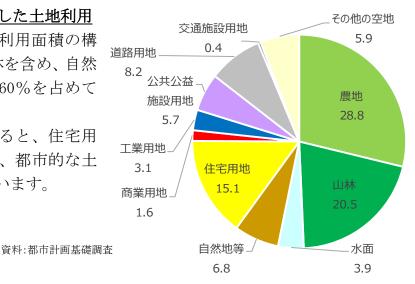
基準ケース

### (3)土地利用の現状

## ○市街地と自然環境が調和した土地利用

平成28(2016)年の土地利用面積の構成比をみると、農地、山林を含め、自然的な土地利用が市域の約60%を占めています。

都市的な土地利用をみると、住宅用 地が市域の約15%を占め、都市的な土 地利用の4割弱を占めています。



<土地利用面積の構成比(平成 28 年)>

## (4)都市を支える機能の状況

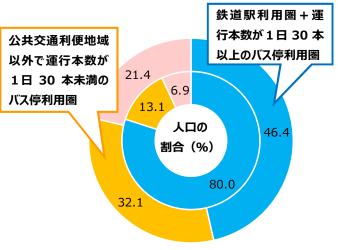
## ○公共交通ネットワーク、道路、

## 公園、下水道などの整備の進展

公共交通の人口カバー率は、平成29(2017)年に市循環バスの新ルートの運行が開始されたこともあり、市街化区域では公共交通利便地域で総人口の80.0%、利用可能地域を含めると93.1%を占めていますが、市街化調整区域では、公共交通空白地域に人口の21.4%が居住しています。

資料:国勢調査の小地域別人 口をもとに、GIS(地理情報 システム)によって解析

## <公共交通の人口カバー率>



内側:市街化区域 外側:市街化調整区域

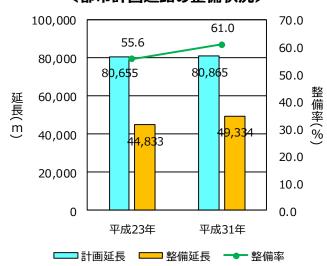
- ■公共交通利便地域
- 公共交通利用可能地域
- ■公共交通空白地域

## 都市計画道路の整備状況をみる と、平成23(2011)年以降、4,501m が整備され、整備率は55.6%から 61.0%に向上しています。

都市公園の整備状況をみると、 平成23(2011)年以降、21か所、6 haが新たに供用されました。

公共下水道(汚水)は、平成23(2011)年以降、129.6kmの管きょを整備、新たに162haで供用が開始され、普及率は91.5%から92.6%に向上しています。

## <都市計画道路の整備状況>



資料:佐倉市統計書



※ 文字色が緑色の用語は巻末の 参考資料に解説があります。

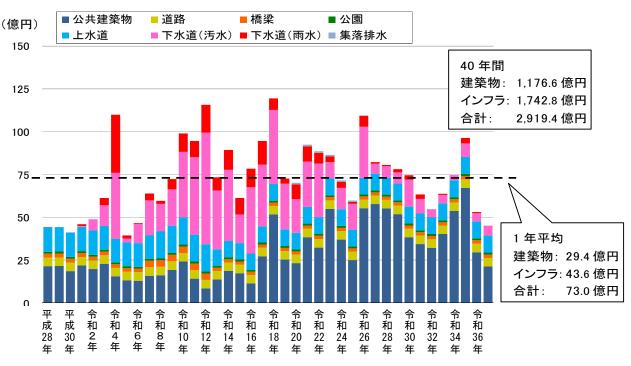
#### <都市公園の整備状況> <下水道(汚水)の整備状況> 400 3,000.0 100.0 350 2,500.0 80.0 2.552 延長(km)·面積(ha 300 <mark>,39</mark>0 直所・ 2,000.0 250 普及率(% 60.0 面積(ha) 200 1,500.0 40.0 150 1,000.0 100 321 20.0 500.0 691.6 50 0 0.0 0.0 平成23年 平成31年 平成31年 平成23年 □箇所数 □面積 ➡ 管きょ延長 ■ 供用開始面積 資料: 佐倉市統計書 資料:佐倉市統計書

## ○多くの施設が迎える大規模改修・更新時期

公共施設等の更新費用にかかる将来見通しを「**佐倉市公共施設等総合管理計画**(平成29(2017)年3月)」で対象範囲としている公共建築物及びインフラ施設(道路、橋梁、公園、上水道、下水道、農業集落排水施設)でみると、既存の多くの施設が大規模改修や更新時期を迎えるため、今後、1年平均で約73億円規模に達すると試算されています。

こうした状況に鑑み、「**佐倉市公共施設等総合管理計画**」では、公共建築物の規模 及び配置の見直し、インフラ施設の規模の最適化、適切な維持管理と長寿命化など を基本とした取り組みを位置づけています。

### <公共施設等の更新費用の将来見通し>



資料: 佐倉市公共施設等総合管理計画

## 序

## 章

## 第 1 章

## 第 2 音

## 第 3 音

# 第 4

## 第 5 章

## (5)経済動向

## ○減少傾向の農家数・従業者数

農業では、農家数、農業従事者 数がともに減少傾向にあります。

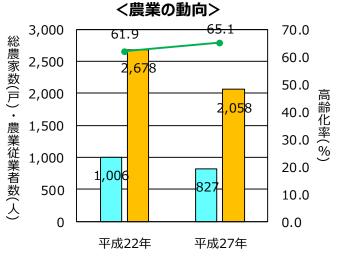
## ○増加基調の小売業販売額、

## 製造品出荷額

商工業は、商店数、従業者数や 製造品出荷額、商品販売額が増加基調にあります。

## ○増加傾向の観光入込客数

観光では、観光入込客数が増加しており、平成30(2018)年には年間200万人を超えています。



──総農家数

■ 農業従事者数 ● 高齢化率

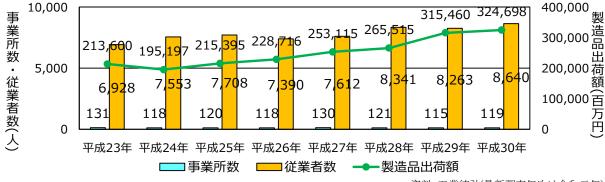
資料:農林業センサス(最新調査年次は平成27年)

## <商業の動向>



資料:商業統計(平成 26 年)、経済センサス(平成 24 年・平成 28 年)(最新調査年次は平成 28 年)

### <工業の動向>



資料:工業統計(最新調査年次は令和元年)

## <観光の動向>



資料: 千葉県統計年鑑(最新調査年次は平成30年)

#### (6)災害による危険箇所の状況

## ○急傾斜地などの危険箇所の状況

災害により土砂災害などの危険がある場所は、市内約200か所に及び、京成佐倉駅からJR佐倉駅までの地域や臼井地区の一部の急な斜面が警戒区域として指定されています。

### ○浸水想定区域の状況

印旛沼、鹿島川、高崎川、南部川、印旛中央排水路などの沿川に広がる市街化調整区域のほか、JR佐倉駅周辺が浸水想定区域となっています。

### ○地震による液状化の危険度の状況

市街化調整区域に位置する河川沿いの低地部において、地震によって揺れやすく、 液状化の可能性がある区域が広がっています。

## <防災ハザードマップ (北部)> 同 臼井小学 □ 1 三日井中学校 一同 佐倉高校 ○ 千代田・染井野 ふれあいセンター 6 佐倉小学校 同 臼井南中学校 **同** 千代田小学校 图 根鄉小学校 土砂災害 🔆 浸水想定の深さと目安 土砂災害特別警戒区域 指定緊急避難場所・ 水位観測所 土砂災害警戒区域 指定避難所 5m以上 10m未満 河川監視カメラ 市内では令和3年1日15日時点で、 ○○ 市役所・出張所など

14

警戒区域が201か所、特別警戒区

早期の立退き避難が必要な区域

○○○○ 家屋倒壊等氾濫想定区域

(3日間以上浸水)

長期浸水区域

域が194か所指定されています。

公民館

その他公共施設

消防署・出張所

救急医療機関

土のうステーション

浄水場

警察・交番・駐在所

市界

国道

県消

鉄道 (JR)

鉄道 (私鉄)

河川・湖沼

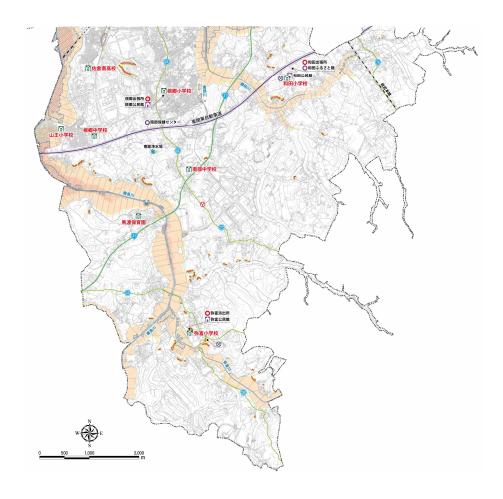
3m以上 5m未満

0.5m以上 3m未満

0.5m未満

1

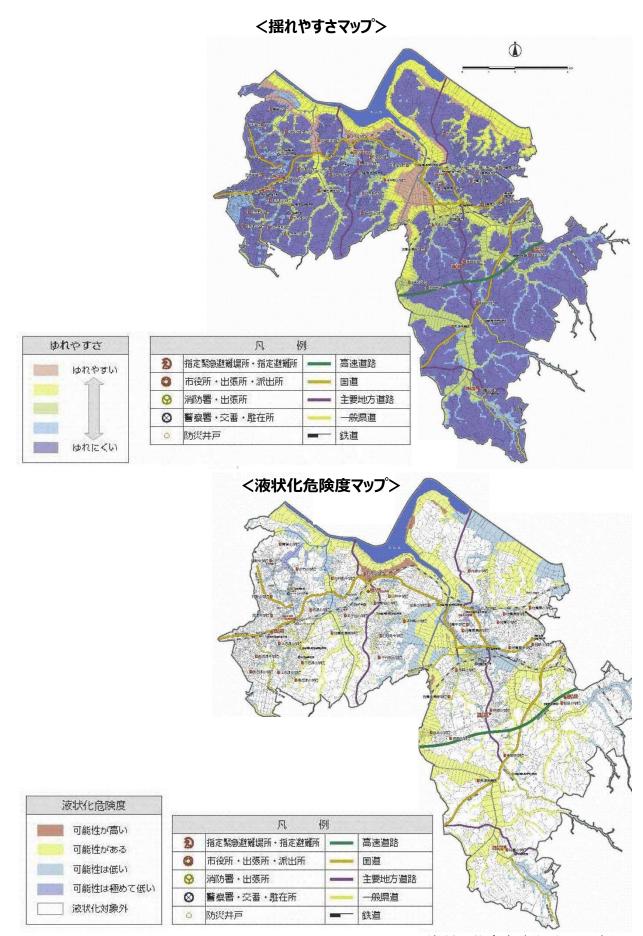
## <防災ハザードマップ(南部)>











資料:佐倉市防災ガイドブック

## 2. 市民の意識

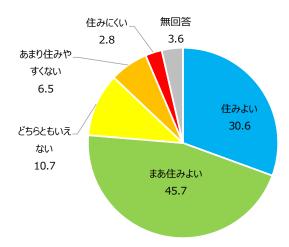
満16歳以上の市民3,500人を対象に令和元(2019)年11~12月に実施し、1,135人から回答を得た市民アンケート調査では、まちづくりに対する満足度や今後の意向として、次のような傾向が示されました。

### (1)現状に対する評価

## ①住みよさ

「住みよい」と「まあ住みよい」とする 回答の比率の合計が7割以上に達してお り、多くの市民が「住みよい」と感じてい ます。

## <住みよさの評価(市全体)>

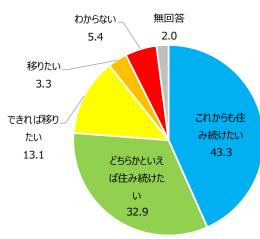


## 2定住意向

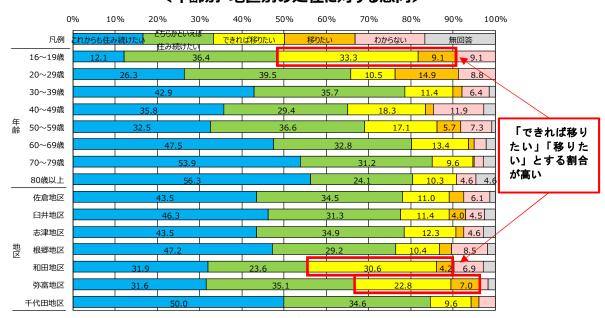
定住に対する意向は、「これからも住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」とする回答の比率の合計が7割以上に達しており、多くの市民が「住み続けたい」と考えています。

年齢別でみると、10歳代で「できれば移りたい」「移りたい」とする比率が他の年齢層と比較し高く、地区別では、和田地区と弥富地区で「できれば移りたい」「移りたい」とする比率が、他の地区と比較し高い傾向にあります。

## <定住に対する意向(市全体)>



## <年齢別・地区別の定住に対する意向>

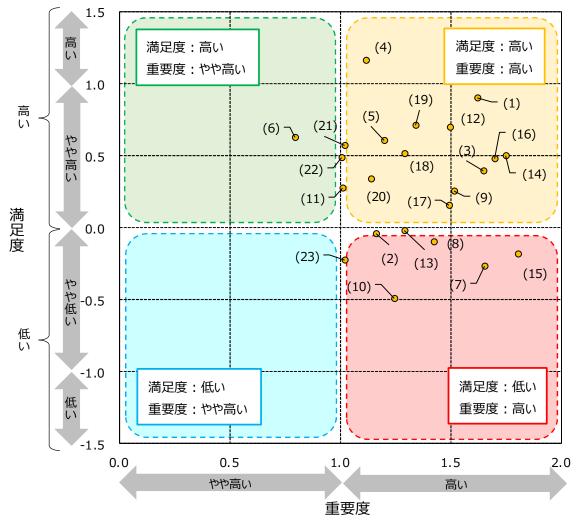


1

#### ③暮らしの環境要素の満足度と重要度

暮らしの環境要素については、年齢・地区に関わらず、「(4)自然環境や田園風景 の豊かさ」や「(1)住宅地の環境」に対する満足度が高くなっています。

満足度が低く、今後の取組の重要度が高い環境要素は、「(10)バスの利便性」や 「(7)安全に歩ける歩行空間の整備」「(15)自然災害等に対する防災対策」などとな っており、満足度を高めるため、重点的な取組が求められる事項と位置づけられま す。



※上グラフの満足度・重要度の高低は、「0」を基準としています。なお、重要度は 0 未満の「低い」とす る水準に位置する環境要素がないため、「1.0」を基準に「高い」と「やや高い」を区分しています。

#### 【暮らしの環境要素(グラフ中の番号との対応)】

- (1)住宅地の環境
- (2)雇用機会や働く場
- (3)日常の買物の利便性
- (4) 自然環境や田園風景の豊かさ
- (5) まちなみの美しさや雰囲気
- (6) 歴史や伝統、観光資源の豊かさ
- (7) 安全に歩ける歩行空間の整備
- (8) 他の地域や他都市を連絡する道路の整備 (20) 高等学校などの教育施設
- (9) 鉄道駅の利便性
- (10) バスの利便性
- (11) 公園や水辺・親水空間の整備
- (12)下水道の整備

- (13)河川の安全性や親しみやすさ
- (14) 治安のよさや防犯対策
- (15) 自然災害等に対する防災対策
- (16) 病院や診療所など医療施設
- (17)介護・福祉のための施設
- (18) 幼稚園や保育所など子育てのための施設
- (19) 小学校・中学校などの義務教育施設
- (21) コミュニティセンターや公民館等
- (22) 図書館や音楽ホール等の文化施設
- (23) まちのにぎわい

年齢別にみると、いずれの年代も「自然環境や田園風景の豊かさ」と「住宅地の環境」への評価が高くなっています。また、10歳代及び30~40歳代で「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」への評価が高くなっています。

地区別では、いずれの地区も「自然環境や田園風景の豊かさ」への評価が、また、佐倉・根郷・志津地区では「住宅地の環境」、佐倉・和田・弥富地区では「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」、根郷・臼井・志津地区では、「下水道の整備」への評価がそれぞれ高くなっています。

### <年齢別の暮らしの環境要素に対する満足度>

	上位		下位				
		第1位	第2位	第3位	第3位	第2位	第1位
	16~19歳	自然環境や田園	歴史や伝統、観光	小学校・中学校な	河川の安全性や	安全に歩ける歩行	バスの利便性
	10.~196%	風景の豊かさ	資源の豊かさ	どの義務教育施設	親しみやすさ	空間の整備	八人の不可使任
	20~29歳	自然環境や田園	住宅地の環境	小学校・中学校な	雇用機会や働く場	安全に歩ける歩行	バスの利便性
	20 - 2.7///3	風景の豊かさ	11111111111111111111111111111111111111	どの義務教育施設	准用版五 [ 期 ] 物	空間の整備	八八〇叶区江
	30~39歳	自然環境や田園	歴史や伝統、観光	住宅地の環境	安全に歩ける歩行	自然災害等に対	バスの利便性
	国 風景	風景の豊かさ	資源の豊かさ	正 626000米光	空間の整備	する防災対策	八八〇八寸文任
	40~49歳	自然環境や田園	住宅地の環境	歴史や伝統、観光	自然災害等に対	バスの利便性	安全に歩ける歩行
年		風景の豊かさ	圧占地の多級の元	資源の豊かさ	する防災対策	八八〇八寸区江	空間の整備
齢	50~59歳 自然環境や田園	自然環境や田園	住宅地の環境	小学校・中学校な	自然災害等に対	まちのにぎわい	バスの利便性
	<b>30 - 37</b> 病	風景の豊かさ	<u>工工地學來來</u>	どの義務教育施設	する防災対策	ようめにとわり	八八〇叶区江
	60~69歳	自然環境や田園	住宅地の環境	小学校・中学校な	まちのにぎわい	安全に歩ける歩行	バスの利便性
	00 <sup>, ~</sup> 0 <i>9</i> 版	風景の豊かさ	圧占地の多級の元	どの義務教育施設	8 30/1001	空間の整備	八八〇八寸文任
	70~79歳	自然環境や田園	住宅地の環境	下水道の整備	雇用機会や働く場	まちのにぎわい	バスの利便性
	, c , j,j,x,	風景の豊かさ	工口也少不死		TETTING AT HIS COM	W 2001CC4201	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A
	80歳以上	自然環境や田園	住宅地の環境	小学校・中学校な	雇用機会や働く場	まちのにぎわい	バスの利便性
		風景の豊かさ	正しるのの表現	どの義務教育施設	/庄/137%五 F 国八勿	& Joyle 6/1701	八八四月天江

## <地区別の暮らしの環境要素に対する満足度>

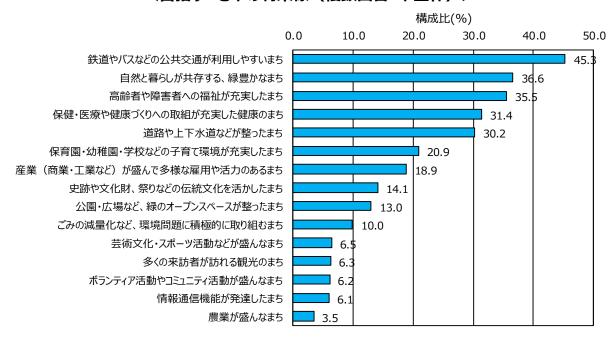
		上位			下位		
		第1位	第2位	第3位	第3位	第2位	第1位
	佐倉地区	自然環境や田園 風景の豊かさ	住宅地の環境	歴史や伝統、観光 資源の豊かさ	自然災害等に対 する防災対策	バスの利便性	まちのにぎわい
	根郷地区	自然環境や田園 風景の豊かさ	小学校・中学校な どの義務教育施設	下水道の整備	安全に歩ける歩行 空間の整備	自然災害等に対 する防災対策	バスの利便性
	臼井地区	自然環境や田園 風景の豊かさ	住宅地の環境	下水道の整備	まちのにぎわい	安全に歩ける歩行 空間の整備	バスの利便性
	- 住宅地の環境 千代田地区			日常の買物の利	まちのにぎわい	バスの利便性	雇用機会や働く場
地区	十八四地区	自然環境や田園風景の豊かさ		便性	x50/1C21/01	八人の利使住	
区	志津地区	住宅地の環境	自然環境や田園 風景の豊かさ	下水道の整備	安全に歩ける歩行 空間の整備	他の地域や他都 市を連絡する道路 の整備	バスの利便性
	和田地区	自然環境や田園 風景の豊かさ	コミュニティセンター や公民館等	歴史や伝統、観光 資源の豊かさ	自然災害等に対 する防災対策	安全に歩ける歩行 空間の整備	バスの利便性
	弥富地区	自然環境や田園 風景の豊かさ	まちなみの美しさや 雰囲気	歴史や伝統、観光 資源の豊かさ	他の地域や他都 市を連絡する道路 の整備	鉄道駅の利便性	バスの利便性

#### (2) 将来のまちづくりに対する考え方

目指すべき市の将来像については、年齢・地区を問わず、「公共交通が利用しやすいまち」への回答が多くなっています。

年齢別にみると、若い年齢層では「子育て環境が充実したまち」、高い年齢層では 「福祉が充実したまち」への回答が多くなっています。また、地区別では、和田地 区や弥富地区で「道路や下水道などが整ったまち」への回答が多くなっています。

## <目指すべき市の将来像(複数回答・市全体)>



#### <年齢別・地区別の目指すべき市の将来像>

		第1位	第2位	第3位	
	16~19歳	公共交通が利用しやすいまち	観光のまち	子育て環境が充実したまち	
	20~29歳	公共交通が利用しやすいまち	子育て環境が充実したまち	道路や上下水道などが整ったまち	
	30~39歳	子育て環境が充実したまち	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち	
年	40~49歳	公共交通が利用しやすいまち	健康のまち	道路や上下水道などが整ったまち	
齢	50~59歳	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち	産業が盛んで活力のあるまち	
	60~69歳	緑豊かなまち	公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち	
	70~79歳	福祉が充実したまち	緑豊かなまち	公共交通が利用しやすいまち	
	80歳以上	福祉が充実したまち	緑豊かなまち	健康のまち	
	佐倉地区	  公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち		
	化启地区	<b>公共文庫が利用してすいなう</b>	緑豊かなまち		
	  根郷地区	  公共交通が利用しやすいまち	福祉が充実したまち		
地	112741111111111111111111111111111111111	<b>公共文庫が刊用してすいな</b> り	道路や上下水道などが整ったまち		
区区	千代田地区	福祉が充実したまち	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち	
_	臼井地区	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち	福祉が充実したまち	
	志津地区	公共交通が利用しやすいまち	緑豊かなまち	健康のまち	
	和田地区	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち	緑豊かなまち	
	弥富地区	公共交通が利用しやすいまち	道路や上下水道などが整ったまち	福祉が充実したまち	

## 【市民アンケート調査にみる現状の評価や今後のまちづくりの方向性のまとめ】

### ●豊かな自然や良好な住環境への高い評価

暮らしの環境要素に対する満足度では、「自然環境や田園風景の豊かさ」「住宅地の環境」への評価が高く、地区によっては「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」への評価が高くなっています。

本市の特徴であり、また現行計画の将来像でもある「都市と農村が共生する まち 佐倉」の実現に向け、これら市全体・地区の個性や「らしさ」を活かし たまちづくりを継続していくことが望まれています。

## ●メリハリのある土地利用と都市機能などがコンパクトにまとまった都市への高い評価

「自然環境や田園風景の豊かさ」「住宅地の環境」への高い評価は、鉄道駅を中心にコンパクトにまとまった、メリハリのある土地利用が維持されてきたこと、次いで「下水道」や「義務教育施設・コミュニティセンター・子育てのための施設・医療施設」などの生活サービス施設への評価が高いことは、利用しやすい場所に施設が配置されていることに要因があると考えられます。

このことから、本市の特色として評価されている、コンパクトに都市機能や 居住機能がまとまった「歩いて暮らせるまち」の形成に引き続き取り組んでい くことが、これらの高い評価を維持していくことにつながると考えます。

## ●安全・安心への高いニーズ

「安全に歩ける歩行空間の整備」「自然災害等に対する防災対策」は満足度が低く、今後の取組の重要度が高い環境要素となっていることから、防災対策や歩行空間の整備など、「安全・安心」の機能をより高めていくことが望まれています。

## ●「住み続けたい」とするニーズに応える公共交通ネットワークの充実

7割を超える市民が「住みやすい」と感じ、「住み続けたい」と考えている 反面、若い世代や農村集落の地区を中心に「移りたい」とする比率が高くなっています。

若い世代や農村集落においても、目指すべき市の将来像については、他の年齢層・地区と同様に「公共交通が利用しやすいまち」とする回答が最も多いことから、道路を含めた公共交通ネットワークの充実が「住み続けられる」環境の形成につながると考えます。

## ●雇用の確保やまちのにぎわいの創出に向けた産業を支えるまちづくり

20歳代や70歳以上の年齢層では「雇用確保や働く場」、50・60歳代では「まちのにぎわい」への評価が相対的に低くなっています。

このことから、引き続き、活力あるまちの実現に向けて、産業振興を下支え するまちづくりに取り組むことが望まれています。 章

第 1 章

第 2 音

第 3 音

第 4

第 5

## 3. まちづくりの課題

これまでに示した「佐倉市の現状動向」「市民の意識」などを踏まえ、佐倉市のまちづくりの課題を、大きく次の5つに整理します。

### <現状1>

- 現行計画では、人口減少と少子高齢化の進行を見据え、市街地の拡大路線を 転換し、鉄道駅を中心にまとまった、コンパクトな都市構造の利点を維持し、 活かすとともに、快適に生活できる居住環境を維持・向上させていくことで、 市民の定住や若い世代の転入が可能となるまちづくりを進めてきました。しか し、堅調に増加を続けてきた本市の人口も、今後は減少に転じ、少子高齢化も 進行していくことが予測されています。
- 市民アンケート調査では、将来のまちづくりとして「公共交通が利用しやすいまち」や「緑豊かなまち」「福祉が充実したまち」「保健・医療や健康づくりへの取り組みが充実した健康のまち」などへのニーズが高くなっています。

### 課題1

## コンパクトな都市構造の維持

人口減少と少子高齢化への対応や、市民のニーズに応えることのできるまちの実現に向け、引き続き都市機能の集約化などによる利便性の高い拠点の形成、道路・公共交通のネットワークの充実、歩いて楽しめる歩行環境の整備など、「コンパクトな都市構造の維持」に取り組むことが必要です。

#### <現状2>

- 地震災害や各地で頻発する水害、土砂災害などを踏まえ、国土強靭化地域計画の策定や地域防災計画の改定をはじめ、建築物やインフラ施設の耐震化、総合的な治水対策などに取り組んできましたが、災害による危険箇所が広く分布し、令和元年に発生した台風 15 号・19 号及び 10 月 25 日の大雨では、市内でも大きな被害が発生しました。こうしたこともあり、市民アンケート調査では、「自然災害等に対する防災対策」への満足度が低く、今後の取組の重要度が最も高い結果となりました。
- 新型コロナウイルス感染症による感染拡大は、市民の日常生活に大きな影響を与えました。

### 課題2

## 災害等に対する防備と被害の低減

自然災害等から市民の生命・財産を守り、被害を最小限に抑えることは、まちづくりに欠くことのできない取組であると同時に、市民・地域・事業者・行政が協働していくことが求められることから、引き続き、関連計画とも連携しつつ、「災害等に対する防備と被害の低減」に取り組むことが必要です。

#### <現状3>

○ 現行計画では、人口減少が予測される中、都市の活力を維持するため、駅を中心とした商業地、既成市街地、計画的住宅団地、農村集落など、特色の異なるエリアの個性を活かしながら快適に生活できる居住環境の維持・向上に取り組んできました。市民アンケート調査では、30代以下の世代で、将来のまちづくりとして「子育て環境が充実したまち」へのニーズが高まっています。

## 課題3

## 地域の個性を活かした都市環境の形成

若者・子育て世代の定住や転入を促進し、誰もが快適に生活できる居住環境を形成していくため、適切な土地利用、暮らしや様々な都市活動を支える道路や公園などの都市基盤施設の整備、暮らしを豊かにする自然の保全や良好な景観形成など、都市を支える様々な分野において総合的に「地域の個性を活かした都市環境の形成」に取り組むことが必要です。

### <現状4>

- 太古から人々の生活が営まれてきた歴史の蓄積、印旛沼や谷津に代表される 豊かな自然、城下町を中心に人々の生活の中で構築されてきた文化などは、「佐 倉らしさ」を示す市の重要な資源といえます。
- こうした歴史・自然・文化は、市民アンケート調査においても満足度が高く、 特に自然は、目指すべきまちづくりとして「自然と暮らしが共存する緑豊かな まち」とする回答が多くなっています。

### 課題 4

## 歴史文化資産と自然の保全と活用

歴史文化資産や自然は、ふるさと意識や地域への愛着を醸成するだけでなく、交流人口の拡大など、観光振興に寄与する重要な資源となります。また、農地や緑地といった自然は「都市に必要なもの」と捉え直され、環境負荷の低減や防災性の向上など多面的な機能の発揮も期待されています。このため、引き続き「歴史文化資産と自然の保全と活用」に取り組むことが必要です。

### <現状5>

- 高速道路等の整備の進展、成田国際空港の機能強化などに伴う交通利便性の 向上など、企業が進出しやすい環境が整いつつあります。
- 現行計画策定以降の商品販売額や製造品出荷額、観光入込客数などの指標は 増加傾向にあったものの、新型コロナウイルス感染症は、観光をはじめとする 産業に大きな影響を与えました。

## 課題5

## 安定した雇用と活力ある産業の維持・確保

今後、本格的な人口減少、少子高齢化社会の到来が予測される中にあって、市民の暮らしが豊かな都市として持続的に発展していくため、「安定した雇用と活力ある産業の維持・確保」に取り組むことが必要です。



# 第2章 まちづくりの目標

## 1. まちづくりの基本目標

### (1)将来像

本市は、近世には佐倉藩の城下町として栄え、歴史文化的な風情を残す市街地や計画的に整備された住宅地などの利便性の高い「都市」と、印旛沼や鹿島川などの水辺や谷津の田園風景などの豊かな「自然」が織りなすコントラストの美しさ、都市と自然が調和した土地利用により形成された都市構造が大きな特徴となっています。こうした都市と自然が共存する姿は、市民アンケート調査においても評価が高く、市民共有のかけがえのない財産といえます。

一方、人口は今後減少し、少子高齢化のさらなる進行も予測される中、持続可能な都市であるために、次代を担う若い世代には「暮らしの場」として、産業を支える民間企業には「事業活動の場」として、さらに、市外の方には「自然や歴史文化に魅力を感じて訪れたい・住みたい場」として選ばれることが重要です。

本市の最上位計画である第5次佐倉市総合計画では、全ての施策の共通目標である 将来都市像を『笑顔輝き 佐倉咲く みんなで創ろう「健康・安心・未来都市」』として おり、本計画は、主に都市計画分野の面から、その実現を支えていく必要があります。

このため、都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる「持続可能なまち」の姿として、将来像を次のように定めます。

### <将来像>

## 都市と農村が共生するまち 佐倉



章

### (2) まちづくりの基本目標

第1章で整理したまちづくりの課題を踏まえ、将来像を実現するための基本目標を、 次のとおり設定します。

## 基本目標1

## 歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり

(現状の都市構造の維持・強化)

市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組みます。また、商業・業務機能や医療・福祉機能などの暮らしを支える多様な機能の集約と、交通ネットワークの充実、ユニバーサルデザインを取り入れたまちづくりの推進によって、市民が生活利便性を実感できる都市を構築していきます。

さらに、市民の健康を維持・増進し、歩いて暮らすことの楽しさを感じることができ、子育てがしやすい魅力的なまちの形成に向け、歩行環境の充実に取り組みます。

## 基本目標2

## 安全・安心なまちづくり

(災害等への備えとライフラインの維持管理)

河川の改修などによる治水対策、災害による危険箇所がある区域の土地利用の抑制などを通じ、市民の生命や財産への被害を最小限に抑えられる都市を構築するとともに、自主防災組織などへの支援や防災に対する市民意識の向上を図り、自助・共助の防災力を高めていきます。

また、安全・快適な市民生活を支える都市基盤施設である上下水道などの供給処理施設は、適切な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。

さらに、新型コロナウイルスなどの感染症に対応する環境の整備について検討を 進めます。

## 基本目標3

# 地域の個性を活かしたまちづくり(居住環境の維持・向上)

市街化区域における都市的土地利用の促進と市街化調整区域における自然的土地利用の保全を基本に、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着なども見据え、東京都心に近く自然にも恵まれた地域の個性を活かして、子育てがしやすく、また、誰もが快適に生活できるまちづくりに取り組みます。

市街化区域においては、身近な自然の保全・創出に配慮し、多様で良好な居住環境の提供に向け、道路や公園などの都市基盤施設の整備、空き家・空き地の有効活用などに取り組みます。

市街化調整区域においては、豊かな自然環境の保全や、これらと調和した暮らしを支える道路などの整備、医療施設などにアクセスしやすい環境の確保などにより、自然と調和した集落環境と地域コミュニティの維持・活性化に取り組みます。

## 基本目標4

## 佐倉らしさを守り育てるまちづくり

(歴史・自然・文化の保全と活用)

本市には、太古から人々の生活が営まれてきた歴史の蓄積、印旛沼や谷津に代表される豊かな自然、城下町を中心に人々の生活の中で構築されてきた文化などの「佐倉らしさ」が数多くあり、これらを守り育てていくことで、暮らしの場、訪れる場としての魅力を高めていきます。

また、これら歴史・自然・文化を市民と守り・育てるとともに、市民の郷土への 愛着を醸成する場や観光資源として有効に活用し、広く市の内外にPRします。

## 基本目標5

## 佐倉の資産を活かしたまちづくり

(産業・観光の振興)

東京都心や成田国際空港に近い立地条件や、鉄道・道路のネットワークによる交通利便性などの特性を「資産」と捉え、これらを活かした新たな産業の受け皿の確保と企業誘致による産業振興を図ります。

また、空き店舗の有効活用や新規起業の支援などによる商業振興、農産物加工施設などの安定した農業経営の確立に必要な施設の整備の支援などによる農業振興に取り組みます。

観光においては、「交流人口」の拡大に加え、生まれ育った地域や、学び働いたことのある地域など、生涯を通じて様々な形で関わりを持つ「関係人口」の拡大にも取り組みます。

序

章

第 1 一

第 2 章

第 3 章

第 4 ÷

## 2. 将来都市構造

#### (1)現在の都市構造

本市の都市構造は、鉄道駅を中心に、河川で地理的に分かれた「志津・ユーカリが 丘」、「臼井・千代田」、「佐倉・根郷」の3つの市街地群がそれぞれコンパクトに形成 されており、市街地の外側には豊かな自然の中に農村集落が点在しています。

これらを鉄道やバスの公共交通と道路ネットワークが結ぶ都市構造は、佐倉市の特 徴的なものであり、市街地ごとのまちづくりが行いやすい利点を有しています。

### (2) 将来都市構造の基本的な考え方

将来像及び基本目標の実現に向けた将来の都市構造は、市の拠点となる場所や、都 市の骨格を形成する軸の配置、土地利用の区分といった、目指すべき都市のあり方を 示すものです。

本計画が目指す将来都市構造は、将来都市像である「都市と農村が共生するまち 佐 **倉** | を実現するため、現在の都市構造を基本に、「都市 | と「自然 | のコントラストの 美しさや調和のとれた土地利用のもとで、暮らしの場の近くに様々な都市機能が立地 し、それらが道路・公共交通のネットワークによって有機的に結びついた「コンパク ト+ネットワーク」の都市構造とします。

なお、コンパクトな市街地(拠点)の維持・形成に向けた都市機能の誘導や居住誘 導については、佐倉市立地適正化計画の考え方を基本とし、拠点間を結ぶ公共交通の ネットワーク (軸) の形成については、第2次佐倉市地域公共交通網形成計画の考え 方を基本とします。

### <将来像>

## 都市と農村が共生するまち 佐倉

## 「コンパクト+ネットワーク」の都市構造

(佐倉市立地適正化計画) (佐倉市地域公共交通網形成計画)



### <拠点>

生活サービス、交通結節、交流など の機能を集約し、本市の都市活動 や地域の暮らしを支えるエリア



#### <軸>

市内外の広域的な移動や、市内の拠点 間の移動を支える主要な道路や公共 交诵

### (3)将来都市構造

将来都市構造の基本的な考え方を踏まえ、本市の将来都市構造の拠点と軸を以下の とおり設定します。

### ①拠点の設定

「拠点」については、暮らしを支えるサービス機能や交通結節機能、自然や歴史 文化資産など、様々な活動の場面で本市全体又は地域の中心的な役割を担っている 次のエリアを設定します。

### 地域拠点

### 身近な地域において、

暮らしに必要な都市機能を集積する拠点

駅周辺において商業施設や公共施設などの多様な都市機能を集積する拠点 (佐倉市立地適正化計画における都市機能誘導区域)

- ●京成佐倉駅 · J R 佐倉駅周辺
- ●京成臼井駅周辺
- ●志津駅・ユーカリが丘駅周辺

市域南部の農村集落において公共施設などを維持・確保する拠点 (佐倉市立地適正化計画における公共施設等集積区域)

●和田公民館周辺

●弥富公民館周辺

### 交流拠点

# 佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、 市民や来訪者の交流の充実を図る拠点

- ●旧城下町・佐倉城址公園周辺
- ●印旛沼・佐倉ふるさと広場周辺

●岩名運動公園

### 産業拠点

### 交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点

- ●佐倉第一・第二・熊野堂工業団地
- ●佐倉第三工業団地

●ちばリサーチパーク

●佐倉インターチェンジ周辺

●既存工業団地の隣接地

### 自然活用拠点

### 自然とのふれあいの場として活用する拠点

- ●印旛沼・市民の森及び土浮・飯野台周辺 ●佐倉ふるさと広場

●上座総合公園

●佐倉城址公園周辺

●直弥公園

●(仮称)佐倉西部自然公園



# ②軸の設定

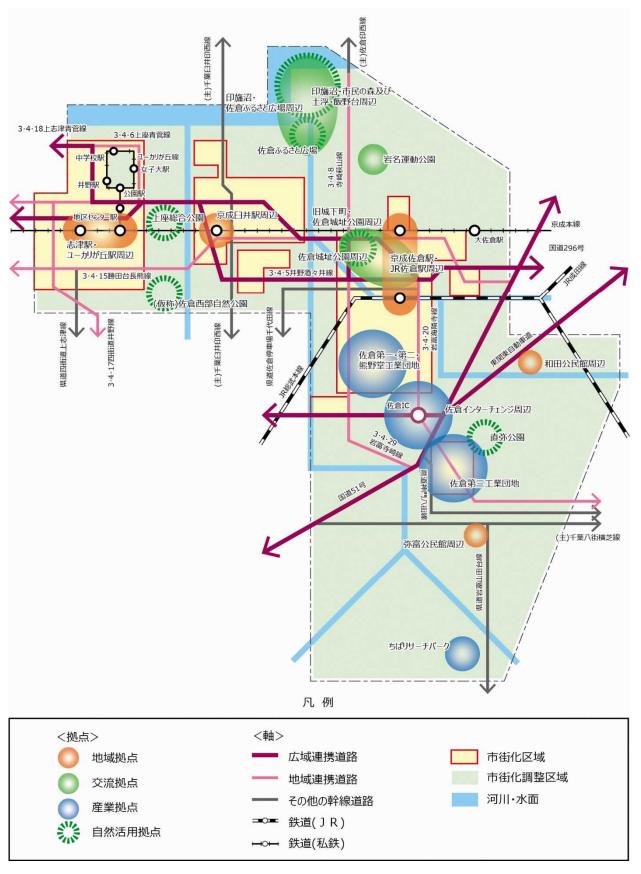
「軸」については、市内の各拠点と周辺都市、市内各拠点間を結ぶ都市の骨格となる鉄道や道路を設定します。

鉄道	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道
●京成本線	●JR総武本線・成田線

広域連携道路	本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路	
●東関東自動車道	●国道51号	
●国道296号(バイパスを含む。)		

地域連携道路	広域連携道路を補完し、主に地域間の連携を担う道路
●3・4・5井野酒々	♥井線 ■3・4・6上座青菅線
● 3 ・ 4 ・ 8 寺崎萩山	山線 ■3・4・15 勝田台長熊線
●3・4・17 四街道	井野線 ■3・4・18 上志津青菅線
●3・4・20 岩富海	隣寺線 ■ 3・4・29 岩富寺崎線

### <将来都市構造図>





# 第3章 分野別方針

第

3

章







# 1. 土地利用に関する方針

本市の特性である都市と自然が調和・共存する都市構造の維持に向け、鉄道駅を中心に広がる市街地の規模を維持し、用途地域等の地域地区の見直しなどにより個性的・魅力的な拠点形成や土地利用を誘導することで、一定の人口密度を維持できる市街地形成に取り組みます。

また、優れた自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制するとともに、農村集落においては、既存の地域コミュニティの維持・活性化につながる土地利用を誘導します。

さらに、既存の工業地・産業用地の事業環境を維持・活性化するだけでなく、新たな産業用地の創出について検討し、産業関連施設の適切な誘導に取り組みます。

### (1)住宅系土地利用

### 1住宅地

### ■市街地内の住宅地

- 周辺の自然環境と調和した魅力ある住宅地としての居住環境を保全し、住宅地の 円滑な更新を進めるため、地区計画、建築協定、緑地協定など、地域の特性に応じ たまちづくりのルール策定を支援します。
- 住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、 福祉施設等の充実について検討します。
- 空き地については、ゆとりある生活空間としての活用や自然的な土地利用を含め 最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- 旧城下町地区の歴史を伝える区割り・町割りが残る住宅地においては、歴史的な まちなみの保全に取り組みます。



染井野の住宅地



旧城下町地区の住宅地

### 2農村集落

### ■市街化調整区域で形成されている集落

- 既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、自然環境との調和に配慮する とともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を 検討します。
- 定住の促進などによる地域コミュニティの維持・活性化に向け、自己用住宅や営 農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした**開発許可基準**を適切 に運用します。
- 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備(水路や農道など)の維持管理 など、地域の共同活動を支援します。

### (2) 商業系土地利用

### ①鉄道駅周辺の商業地

### ■市街地の拠点を形成する商業地

- 駅前の拠点性を高めるため、商業・業務機能、医療・福祉機能などの都市機能の 立地集積を誘導し、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の 導入を検討します。
- 公共施設は、必要に応じて施設の集約・複合化を図り、効率的な運営を進めます。
- 空き地や空き店舗などの有効活用に向けた支援を通じ、健全かつ合理的な土地利 用を誘導します。
- 各地域の玄関口にふさわしいまちなみの形成に取り組みます。
- 商業機能の維持・充実に向け、商店街の活性化に資するエリアマネジメント活動 などを支援します。

### ②旧城下町地区の商業地

### ■歴史的なまちなみの残る商業地

○ 旧城下町地区の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や道路空間の再配 分などを行うことにより、旧城下町の風情を感じられる、歩いて楽しいまちなみの 形成に取り組みます。

### ③その他の商業地

### ■日常生活を支える商業地

○ 周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便性を高める商業機能などを維持 します。

### (3) 産業系土地利用

### ■工業団地、ちばリサーチパーク、工業団地の隣接地

- 既存の施設の立地を前提に、周辺環境との調和に配慮しながら、工業団地内の道路の改修など、良好な事業環境の維持・充実に取り組みます。
- 工業団地の隣接地は、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討します。

### (4)新たな土地利用

### ■佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道

○ 観光振興や空港関連産業誘致などの観点から、また、オフィスの分散化や、海外 に移転していた生産機能の国内回帰なども視野に入れて、新たな土地利用の可能性 について検討します。

### (5)自然的土地利用

### 1農地

### ■低地部を中心に広がる農地

- 良好な自然環境や農業生産基盤を維持するため、**農用地区域**の農地などは引き続き保全します。
- 耕作放棄地や遊休化した農地は、新規就農者などによる利用促進を図ります。
- 農産物加工施設、直売所や農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域 の活性化に必要な施設の整備を支援します。

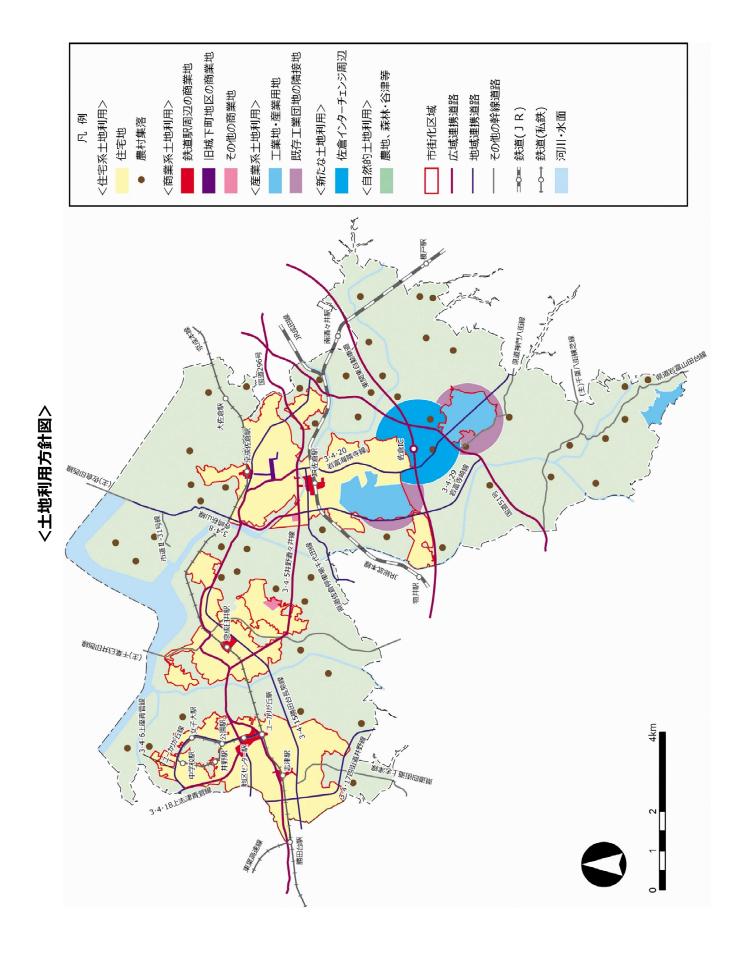
### ②森林・谷津等

### ■里山を形成するまとまりのある森林や緑地、谷津

○ 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全し、自然と のふれあいの場、環境学習の場などとして活用します。



畔田・下志津の谷津











第

3

章

# 2. 都市交通に関する方針

### (1)道路

道路は、本市と周辺都市、広い市域などを相互に結び、暮らしの利便性や経済活動 などを支える都市基盤施設として、重要な役割を果たしています。

こうした役割を十分に果たしていくため、道路の整備・改良及び維持管理は、広域 連携道路及び地域連携道路を中心に、慢性的な渋滞の解消や災害に強い都市構造の構 築に資する道路の優先性などを考慮し、計画的に進めます。また、近隣自治体に所在 する鉄道駅や道路を含め、拠点へのアクセス向上について検討します。

### ■国県道の改良・整備

- 国県道の改良や整備については、早期実施に向け、近隣自治体と連携し、事業主 体である国、県に要望します。
- 災害時緊急輸送道路の一次路線である国道51号については、災害時の緊急車両の 通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線化及び暫定的な対策とし ての神門交差点の改良・整備に向けて取り組みます。
- 国道296号については、バイパスの早期整備に向けて取り組みます。
- 佐倉市と北総地域を南北に結んでいる主要地方道佐倉印西線については、交通ア クセスの向上を図るため、早期整備に向けて取り組みます。

### ■都市計画道路の整備・維持管理

- 日々の暮らしの利便性の向上に向け、都市計画道路を軸とするネットワークを強 化します。
- 予防保全型の維持管理を計画的に実施することによって、機能を維持していくと ともに、ライフサイクルコストや環境負荷の低減を図ります。
- 長期にわたり整備未着手となっている路線・区間を含め、将来的な必要性を検証 した上で、計画の見直しについて検討します。
- 渋滞の解消やまちの賑わいの向上のため、整備済み路線の**道路空間の再配分**につ いて研究します。

### ■生活道路の整備・維持管理

○ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な環 境を形成するための整備に取り組みます。

### (2)公共交通

公共交通は、市民の身近な移動手段であるほか、自家用車からの転換による交通事故の防止効果や環境負荷の低減、観光振興などに資する重要な役割を果たしています。

「第2次佐倉市地域公共交通網形成計画」に基づき、事業者と連携して農村集落や 各拠点間の円滑な移動に寄与するネットワークを強化して交通空白地域の解消を図る とともに、公共交通の利用促進に取り組みます。

### ■公共交通ネットワークの充実

- 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けた サービスの充実に取り組みます。
- バス事業者と連携し、路線バスの維持に向けて取り組みます。
- 佐倉市コミュニティバスの運行を維持するとともに、利用者ニーズに応じた運行 内容の見直しについて検討します。
- 駅、公共施設、商業施設及び観光資源のネットワークの強化を図るために、新た な路線バスの運行を検討します。
- 様々な公共交通が連携したネットワークを目指し、ダイヤ接続などの公共交通同 士の乗り継ぎ環境の充実を検討します。
- 鉄道やバスを補完する移動手段として、タクシーやその他の移動サービスも活用 します。
- 市内の各拠点間のネットワーク形成だけでなく、近隣自治体に所在する鉄道駅や 道路へのアクセス向上について検討します。

### ■利用環境の整備

- 駅周辺の道路改良や自転車駐車場など、駅周辺施設やバス停留所の機能向上と適切な維持・管理に取り組みます。
- 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境 の整備を支援します。
- 公共交通を使い慣れていない人にとってもわかりやすい様々な形での情報発信や 利用啓発活動に取り組みます。



佐倉市コミュニティバス

第

3

章























# 3. 都市環境に関する方針

### (1)自然環境

本市は、水辺や森林、谷津、農地などの自然的な土地利用が市域の60%を占めて おり、市街地内においても、佐倉城址公園をはじめとする公園や緑地、街路樹などの 身近な自然を多く有しています。

これらの自然は、気候変動の対策に寄与するほか、環境保全機能やレクリエーショ ン機能、景観形成機能など多面的な機能を有し、防災・減災や良好な都市環境の形成、 都市の低炭素化に大きな役割を果たしています。このため、市民や事業者との協働に よる適切な維持管理に取り組むとともに、里山や谷津などの身近な自然を自然とのふ れあいの場や観光資源として活用します。

また、限りあるエネルギー資源の有効活用など、自然環境に配慮した持続可能なま ちづくりに取り組みます。

### ■自然環境の保全・維持管理

- 県や印旛沼流域の市町、関係団体等との連携及び市民との協働により、印旛沼の 水質の改善や周辺環境の保全に取り組みます。
- 森林環境譲与税の譲与によって設立する基金を活用し、里山の保全や計画的な森 林整備・維持管理を促進します。
- 建築や土地の造成などの行為を景観の保全・形成の視点から適切に誘導します。
- **市街化調整区域**の農地は、豊かな自然環境の一角を構成するものとして引き続き 保全します。
- 市街化区域内の農地については、市街地環境の向上につながるよう、所有者によ る適切な管理について指導・助言を行います。
- **市街化調整区域内**の資材置き場やヤードなどは、油の流出や有害物質を含む土砂 等の堆積などにより周辺の自然環境へ悪影響を及ぼすことがないよう、関係機関と 連携して取り組みます。

### ■自然環境の活用

- 学校教育や社会教育などの教育機会で里山や谷津などの身近な自然を活用し、市 民の環境に対する意識の醸成に取り組みます。
- 里山の管理から生じる草木、街路樹の剪定枝について、チップ化による有効活用 やバイオマス資源としての活用を検討します。

### (2)居住環境

良好な居住環境は快適な暮らしを支える上で重要な役割を果たしており、良好な居住環境の維持・向上は暮らしの場として選ばれるために不可欠な条件といえます。

良好な居住環境の維持・向上のため、生活道路や公園、公共施設などの整備・改良によって歩いて楽しい公共空間を創出するほか、供給処理施設の適切な整備を行います。

また、テレワークなどの自宅での仕事や活動の進展・定着などを見据え、若者世帯や子育て世帯などの転入や、住み慣れた地域での定住を促進するため、それぞれのニーズに対応した多様な居住環境の形成に取り組みます。

さらに、空き家の適正管理・有効活用を促進するとともに、安全で安心できる地域 の形成に向けて、地域コミュニティを維持・醸成できる環境づくりに取り組みます。

### ■定住、転入の促進に向けた施策

- 駅周辺においては、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保する視点から、必要に応じて土地の有効・高度利用を促進する都市計画制度の導入を検討します。
- 若者世帯・子育て世帯の定住・転入を促進するため、建て替え・住み替えを支援 します。
- 地域の個性を活かし、心地よさや地域の魅力を実感できる景観を形成します。

### ■空き家・空き地の有効活用

- 空き家の活用や流動化を促進するため、相談体制の整備や流通の支援に取り組みます。
- 空き地については、ごみの放置や不法投棄、雑草の繁茂などを防止し、周辺の居住環境を保全するため、所有者に対して適正な管理を促すとともに、管理不全土地等の有効活用について研究します。
- 地域コミュニティの活性化に資する空き家・空き地の活用を支援します。

## ■歩行者や自転車利用者にとって安全・安心な生活道路の形成

- 駅周辺など、公共公益施設が集積する区域においては、重点的なバリアフリー化 に取り組み、誰もが安全に通行できる道路環境の整備を進めます。
- 駅や公共公益施設などへアクセスする道路については、歩行者・自転車利用者の 安全性に配慮した、歩道や自転車通行環境の整備に取り組みます。
- 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむこと ができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。

### ■身近なオープンスペースとしての公園・緑地の維持管理

- 憩いの場や防災機能など、多面的な機能を有する公園・緑地については、快適な 環境を維持していくため、定期的な樹木剪定等の適切な管理に取り組みます。
- 公園については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとして維持・充実を図ります。
- 公園施設については、遊具の安全管理を徹底するなど、適正な維持管理に取り組み、長寿命化を図ります。
- 多くの人が訪れる大規模公園などでは、Park-PFI (公募設置管理制度) など民間活力の導入による公園施設の維持管理・運営について検討します。
- 市民参加による公園・緑地の美化活動や維持管理を支援します。

### ■地域コミュニティの維持、醸成

- 自治会・町内会など地域の活動拠点として集会施設の整備などを支援します。
- 地区計画や建築協定、緑地協定など、市民の発意に基づく地区独自のルール作り を支援します。

### ■快適な居住環境を支える供給処理施設等の整備

- 上水道については、水道水質の維持管理や費用対効果などを考慮し、計画的に配水管などの整備・拡充を図るとともに、既存施設を適正に維持管理します。
- 公共下水道(汚水)の管きょについては、「公共下水道ストックマネジメント計画」 によるリスク評価に基づき、優先性の高いものから更新します。
- 公共下水道(汚水)の処理区域を除いた区域において、自己の居住の用に供する 住宅への高度処理型合併処理浄化槽の設置を支援します。
- **汚物処理場**(印旛衛生施設管理組合汚泥再生処理センター)については、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、効率化や施設の延命化を図ります。
- ごみ焼却場(酒々井リサイクル文化センター)については、ごみの減量化・再資源化を推進しつつ、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、施設の延命化を図ります。
- 火葬場(さくら斎場)については、バリアフリー化などの施設・設備の充実を行 うほか、既存施設の機能維持に向けた適切な維持管理を進め、施設の延命化を図り ます。

第

3

章











# 4. 都市防災に関する方針

市民の生命や財産を守ることは、都市が備えるべき最も重要な機能といえます。 このため、地震や風水害、土砂災害などに対し、従来の「災害を予防する」まちづ くりに加え、できる限り被害を小さく抑える「減災」の視点から、災害時においても 機能が保持される災害に強いインフラ施設の確保に取り組み、災害時の避難、救援・ 救護などの自助・共助・公助の連携により、地域における防災体制の強化を促進しま す。

また、市民が安心して暮らせるまちづくりに向けて、犯罪の抑止につながる環境の 整備に取り組むほか、感染症に対応する環境の整備について検討します。

### 1地震対策

### ■地震の被害を軽減する対策の推進

- 大規模な盛土造成地において、地震等による滑動崩落被害を軽減するための防止 対策を検討します。
- 上下水道は、管きょやポンプなどの施設の計画的な耐震化に取り組みます。
- 民間建築物の耐震改修を促進するため、耐震化の必要性を周知するとともに、相 談会の実施や耐震改修に要する費用の助成などの支援策を講じます。
- 倒壊のおそれがあるブロック塀については、その除却と、フェンスや生垣への転 換を支援します。

### ②風水害対策

### ■河川改修等による浸水被害の軽減

- 西印旛沼や鹿島川、高崎川については、国・県、流域自治体と連携し、河川改修 事業、雨水流出抑制対策などの総合的な治水対策に取り組みます。
- **準用河川は、引き続き未整備箇所の整備を進めるとともに、適切な維持管理によ** り流下機能を確保します。
- 排水路は、必要な箇所・区間を対象に、順次改修を進め、適切に維持管理します。
- 市街地の雨水流出を抑制するため、調整池や貯留浸透施設の設置を推進し、集中 豪雨等による浸水被害の軽減に取り組みます。
- 道路の冠水を防ぐため、歩道の整備の際に可能な箇所について浸透性の高いアス ファルトを使用するなどの対策に取り組みます。
- 農地や里山の持つ保水機能など、グリーンインフラを活用した治水対策について、 多角的に研究を進めます。

3

章

### ■屋外広告物・街路樹等の風害の防止

- 台風などの強風による屋外広告物の落下や倒壊事故を予防するため、屋外広告物 の適切な管理について指導します。
- 倒木による停電などの事故を予防するため、街路樹や公園・緑地内の樹木などに ついて適切な管理を行います。

### ③土砂災害対策

### ■関係機関との連携による対策の推進

- 崩壊のおそれがあるがけ地については、県への要望など、急傾斜地崩壊対策事業 の推進に取り組みます。
- 土砂災害警戒区域等に指定された区域については、警戒避難体制の整備や建築物 の構造規制などの対策に取り組みます。

### 4)防災・防犯体制

### ■防災体制の強化

- 緊急車両の進入が可能な道路環境を形成するため、狭あい道路の拡幅や隅切りの 確保などを促進します。
- 指定避難所である小中学校などにおいては、マンホールトイレの設置を進めると ともに、設置済みの防災井戸を含め、適正な維持管理に努めます。
- 市民が主体となって取り組んでいる自主防災組織などによる災害への備えに対して支援します。
- **浸水想定区域や土砂災害警戒区域**の土地利用の抑制や区域内における災害時の避難、救援・救護などの体制の強化について検討します。
- 地震や浸水、土砂災害などに関わるハザードマップを適宜更新し、市民への周知 と防災意識の向上を図ります。
- 防災情報を伝えるための手段の多様化や大規模停電時の病院や避難所などへの非常用電力の確保について検討します。

### ■防犯対策の強化

- 公園などの整備・改良に当たっては、防犯上の観点から、透過性フェンスの設置 や低木の植栽などによって見通しを確保するなど、死角の発生を抑えます。
- 防犯カメラや街路灯の設置など、防犯に寄与する環境整備に取り組みます。
- 地域の自主防犯活動団体が行う防犯活動に対して支援します。

### ■管理不全状態の空き家等の対策

○ 管理不全状態にあって倒壊や治安の悪化などのおそれがある空き家等については、 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、必要な措置を講じます。







# 5. 都市の魅力向上に関する方針

東京都心や千葉市、成田国際空港など周辺都市へのアクセス性に優れた立地条件や、 鉄道駅を中心に市街地を形成するコンパクトな都市構造は、事業者にとっての「事業 活動の場」や市民にとっての「暮らしの場」としての魅力があります。また、市街地 の周辺に豊かな自然が広がり、教育機関やコミュニティセンター、医療機関などの生 活サービス施設が充実していることは、子育てしやすいまちとしての魅力があります。 これらの魅力を高めるほか、市外の方にとっての「訪れたい・住みたい場」、市民に とっての「暮らしの場」としての魅力をより高めるため、「佐倉らしさ」を表している 豊かな自然や歴史文化資産を市民の理解や協力のもとで適切に保全し、観光や交流の ための資源として活かしていきます。

### ■自然や歴史文化資産の保全・維持管理

- 市民参加による自然環境の保全・維持管理を促進します。また、自然環境を保全 する市民団体の育成や連携強化を図ります。
- 景観形成に大切な歴史的建造物(指定・登録文化財等)の所有者が行う保全や維持管理などの活動を支援していきます。
- 歴史文化資産の保全や活用に関わる市民活動との協働や連携を図ります。
- 市内に残る歴史文化資産の現況把握や調査を行い、文化財指定・登録や保全につ なげます。

### ■自然や歴史文化資産の活用

- 里山や谷津などの身近な自然を活用したエコツーリズムの展開について検討します。
- 郷土意識やふるさとへの愛着を醸成するため、歴史文化資産を活用した教育、郷 土学習の充実に取り組みます。

### ■観光資源の魅力の向上

- 多くの歴史文化資産が残る旧城下町地区や自然のシンボルである印旛沼周辺・佐 倉ふるさと広場は、市を代表する交流拠点として重点的な環境整備に取り組みます。
- 公共交通による観光資源へのアクセスの確保・充実に取り組みます。
- 市内に広く分布する歴史文化資産をネットワーク化するため、それらを回遊する ストーリー性を持たせた観光ルートを設定します。
- 観光資源を自転車で周遊できるサイクルツーリズムを推進するため、レンタサイクルや自転車の通行環境に配慮した道路整備などに取り組みます。
- 周辺の自然環境や歴史文化的な雰囲気に調和した、案内サインの設置を進めます。
- 本佐倉城など、本市と歴史的に深い繋がりのある近隣自治体の資源との連携を図ります。

### ■来訪者の観光を支援する機能の充実

- 交流拠点や各観光地においては、トイレ、休憩所、駐車場など、観光に必要な施 設の整備に努めます。
- 佐倉の歴史文化を学習・体験する場や機会の充実に取り組みます。
- 多言語案内看板や矢羽根看板の設置などにより、来訪者が観光地を訪れやすくなるよう案内機能の充実に取り組みます。
- 観光情報誌、観光情報WEBサイトへの掲載などのほか、ICTを活用したPR や、地域の魅力を内外に伝えるシティプロモーションに積極的に取り組みます。

### ■歩いて楽しいまちなみ・歩行環境の整備

○ 日本遺産「北総四都市江戸紀行」に認定された旧城下町地区においては、歩いて 楽しむことができる歩行環境を整備し、回遊性を高めます。また、既存の建物のリ ノベーションなどにより、古いまちなみを活かし、落ち着きのある歴史文化的な雰 囲気を醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。



佐倉ふるさと広場



# 第4章 地域別方針

地域別方針は、まちづくりの目標及び分野別方針を踏まえ、まちづくりの主体である市民が、身近な地域の将来の姿を共有しながら、市民一人ひとり、または地域が主体となって、地域の個性を活かしつつきめ細かな取り組みを進めるための「道しるべ」として、地域のまちづくり方針を示すものです。

このため、地域別方針では、特性や課題、将来の姿を共有できる地域の広がりとして、旧町村域を基本とした分類である佐倉、根郷、臼井、千代田、志津、和田及び弥富の7つの地区に基づいて、次の考え方から「佐倉・根郷地域」「臼井・千代田地域」「志津・ユーカリが丘地域」「和田・弥富地域」の4地域に区分します。

- ①市民にとって、地域の将来都市像がイメージしやすい範囲であること
- ②町村合併の経緯を含めた、コミュニティの基本的な単位に配慮した区分であること
- ③地形、土地利用等の物理的なまとまりを考慮した範囲であること
- ④鉄道駅を中心にまとまった都市構造にあることを踏まえ、鉄道駅からの距離や成り立ち、生活圏や地域特性を考慮すること
- ⑤各地域に配置が想定される機能のバランスを考慮すること
- ⑥改定計画としての位置づけから、現行計画の継続性に配慮すること

### <地域区分図>



章

第 1

第 2 章

第 3 音

### <各地域の将来像>

地域	将来像
佐倉・根郷地域	歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち
臼井・千代田地域	貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち
志津・ユーカリが丘 地域	多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまち
和田・弥富地域	豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

### <地域別方針の構成>

地域の特性	地域の位置的な条件や人口、土地利用、都市施設の状況などを踏まえ、地域を取り巻く環境の動向や佐倉市における位置づけ・特性を把握します。		
主要課題	地域の特性を踏まえ、地域におけるまちづくり上の主要な課題を抽出・整理します。		
地域の将来像	主要課題を踏まえ、地域において目指す将来像を設定するとともに、その実現に向けたまちづくりの方向性を示します。		
将来像実現に向けた 取組方針	将来像の実現に向けた取組の方向性を、土地利用や都市交通、 都市環境、都市防災、都市の魅力向上の5つの分野別に示しま す。		

# 2. 佐倉・根郷地域

### (1)地域の特性

### ①地域の概況

本地域は、佐倉市の東部に位置し、主に京成 佐倉駅周辺を生活基盤の中心とする佐倉地区 と、主にJR佐倉駅周辺を生活基盤の中心とす る根郷地区の2つの地区からなります。

佐倉地区は、江戸時代には佐倉城とその周辺の城下町として栄え、その後の明治時代には、 佐倉連隊が置かれるなど、古くから本市の中心 部としての機能を果たしてきました。現在も、 佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉



く佐倉・根郷地域の位置>

県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所など、行政関連施設が集中しています。

根郷地区は、東関東自動車道「佐倉インターチェンジ」や、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっているほか、区画整理事業により整備された寺崎北では商業施設などが集中し、まちのにぎわいが創出されています。

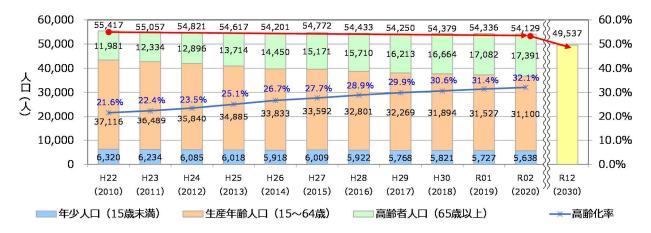
### ②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約3割を占める54,129人です。(令和2 (2020)年3月末現在)

過去10年間に1,288人減少しており、高齢化率は平成22 (2010) 年3月末の21.6% に対して、令和2 (2020) 年3月末現在では32.1%まで上昇しています。

令和12 (2030) 年3月の**佐倉市人**ロビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和2 (2020) 年3月と比較して、約4,600人減少すると想定されます。

## <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



### ③土地利用の状況

### ■市街化区域

市街化区域面積は、区域面積の約30%の1,188ヘクタールです。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されて おり、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、JR佐倉駅、京成佐倉駅周辺や、新町、寺崎北に商業地域、近 隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積されています。新町 は、旧城下町の風情を残す、佐倉市内でも特徴のある商業地になっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっていて、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、表町などの区域の一部が**浸水想定区域**に指定されているほか、京成佐倉駅からJR佐倉駅までのエリアの一部が土砂災害警戒区域に指定されています。

石川や六崎など、工業専用地域、工業地域、準工業地域に指定されているエリアには、第一・第二・第三工業団地、熊野堂工業団地が整備されており、本市の産業の中心地となっています。

### ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、2,653ヘクタールです。

市街化調整区域の中には、地域の北部に位置する土浮や飯野、東部に位置する大佐倉など、古くからの集落が残る地域も存在していて、これらの集落の維持・活性化に向けて、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例による開発許可基準の緩和が行われています。

本地域は、印旛沼に隣接し、農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の 悪化が懸念されています。

### <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位:ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
佐倉地区	464	1, 631	2, 095
根郷地区	724	1, 022	1,746
合計	1, 188	2, 653	3, 841

### 4 都市施設等の整備状況

### ■交通分野

### 【道路環境】

高規格幹線道路である東関東自動車道の佐倉インターチェンジは、東京方面や 成田国際空港方面への自動車交通の玄関口となっています。

国道296号と都市計画道路3・4・5井野酒々井線が地域の東西を結び、国道51 号、都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線は地域の南北を結ぶ主要道路となって います。

## <主要な道路の整備状況>

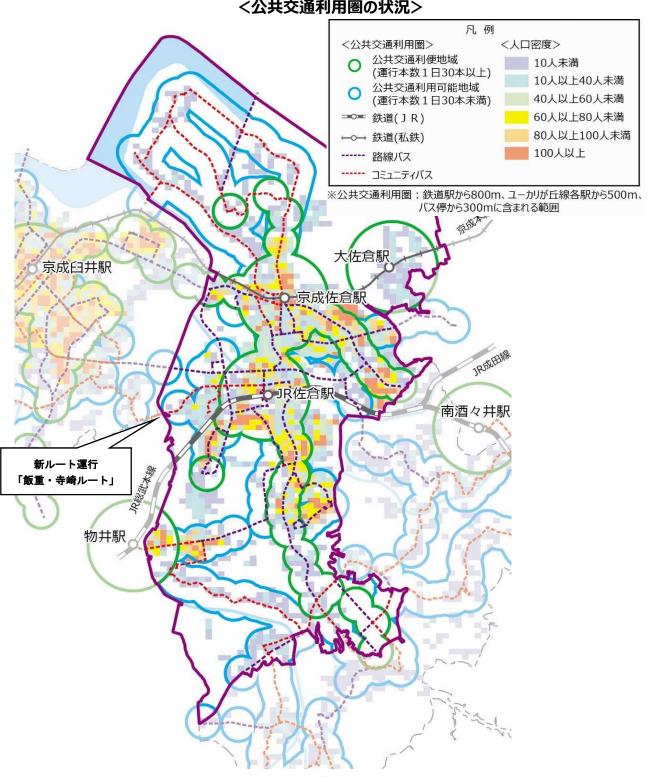


### 【公共交通】

鉄道駅は、JR佐倉駅、京成佐倉駅、大佐倉駅の3駅が整備されており、そのう ちJR佐倉駅、京成佐倉駅を起点として、複数のバス路線が整備されています。

佐倉市コミュニティバスは、内郷ルートが京成佐倉駅の北側を結び、佐倉草ぶ えの丘、佐倉ふるさと広場などの観光客の移動手段としても利用されているほか、 大篠塚·小篠塚とJR物井駅などを結ぶ南部地域ルートを運行しています。また、 京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

### <公共交通利用圏の状況>



### ■主な地域資源

佐倉地区内には、佐倉市役所本庁舎をはじめ、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、 千葉地方裁判所、千葉地方法務局、佐倉郵便局といった行政関連施設が集中してい るほか、総合病院である佐倉中央病院があります。

また、佐倉城の遺構を活用した佐倉城址公園や、屋外スポーツ活動の拠点である岩名運動公園が整備されています。

印旛沼周辺には、自然とのふれあいや、市民や来訪者の交流の充実を図る佐倉草 ぶえの丘や印旛沼サンセットヒルズ、野鳥の森が整備されています。

新町周辺の旧城下町地区には、佐倉図書館や市立美術館といった文化施設のほか、 武家屋敷や旧堀田邸、佐倉順天堂記念館などの歴史文化資産が数多く存在し、佐倉 の秋祭りや金毘羅縁日などの行事が受け継がれています。

佐倉図書館は、地域の活性化を図るため、新町で建て替えを進めており、図書館 や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設となる予定です。

根郷地区には、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施している佐倉市南部保健センターのほか、地域住民による福祉活動の推進を目的とした南部地域福祉センターがあります。

生涯を通した学習活動を支援するため、佐倉地区では中央公民館の主催事業で4年制の佐倉市民カレッジを、根郷地区では根郷公民館の主催事業で根郷寿大学を開設しています。

### ■地域資源(公共公益施設)の数(令和3年3月31日現在)

98	幼稚園	1
57	小学校	7
13	中学校	4
6	高等学校	3
10	公民館	2
2	コミュニティセンタ	1
15	文化施設	10
51	行政関連施設(※)	6
	57 13 6 10 2 15 51	57     小学校       13     中学校       6     高等学校       10     公民館       2     コミュニティセンター       15     文化施設       51     行政関連施設(※)

※ 佐倉市役所本庁舎、佐倉警察署、千葉県印旛合同庁舎、千葉地方裁判所、千葉地 方法務局、佐倉郵便局

### (2)主要課題

佐倉・根郷地域の特性を基に、平成24年11月に策定した佐倉市都市マスタープラン地域別構想(以下「前地域別構想」という。)での佐倉・根郷地域の主要課題とその後の取組状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

### (1)前地域別構想での主要課題と取組状況

前地域別構想では、主要課題として<u>①観光振興、②商店街の活性化、③道路環境</u>が抽出されています。

### ■「観光振興」に向けての取り組み

- 佐倉草ぶえの丘の改修工事(食堂、直売所の整備等)やシェアハウスの整備を実施しました。
- 日本遺産「北総四都市江戸紀行」の認定を受けたほか、ホームページの整備、観光WEBサイトへの記事掲載などに取り組みました。
- 酒々井町との協働事業で本佐倉城・佐倉城周辺の散策マップを作成し、新たな見 学場所の掘り起こしを行うなど、回遊できる観光ルート設定に取り組みました。
- 新町にある歴史的建造物の旧平井家や旧今井家が国の登録文化財となり、これら の活用に向けた整備を進めています。

### ■「商店街の活性化」に向けての取り組み

- **佐倉市景観計画**を策定し、歴史景観拠点や、新町地区景観形成重点区域を指定しました。
- 旧城下町地区の拠点性を向上させるため、図書館や子育て支援機能、地域交流機能などを集約した複合施設の建設を進めており、市立美術館や周辺の歴史文化資産などと連携して地域の活性化を図ります。
- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金」による 支援を実施しています。
- 「**佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金**」を創設し、特に商店街への出店を促 進する支援を実施しています。

### ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 旧城下町地区の一部(新町地先)において、道路のバリアフリー化や電線類地中 化などの歩道整備工事を行いました。
- 市道Ⅱ-31号線の用地買収を進めています。

# F

盲

第 1

第 2 章

### ②佐倉・根郷地域の主要課題

### ■観光・商業の活性化

旧城下町地区や印旛沼周辺を中心に存在する豊富な観光資源の魅力を向上させる ほか、これらの観光資源のネットワーク形成を図る必要があります。また、駅前商 業地や歴史的な商業地の商店街を活性化させるため、商業地としての魅力を高める 必要があります。

### ■道路環境の向上

慢性的な渋滞の発生や、歩道の確保が難しい道路への対応が必要です。

### ■空き家・空き地対策

京成佐倉駅からJR佐倉駅の間の早期に造成された区域などで、空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

### ■産業適地の活用

自動車交通の玄関口である佐倉インターチェンジ周辺や国道沿道などの交通利便 性を活かした土地利用について検討する必要があります。

### ■市街地の災害対策

市街地の浸水被害や土砂崩れによる被害を最小限とする対策が必要です。

### (3)地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

## 歴史・文化・産業の核として佐倉市の玄関口となるまち

地域に点在する歴史文化資産をネットワーク化することで市内外からの来訪者の増加を図るほか、工業団地と佐倉インターチェンジの近接性を活かし、新たな産業や人的・物的資源を呼び込むことのできる、佐倉の玄関口となる地域を目指します。

## ①都市機能のストックを活かしたにぎわいと生活利便性を支える拠点づくり <歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり(現状の都市構造の維持・強化)に向けて>

公共交通サービスの向上や道路空間の再配分などによる安全な歩行空間の確保などによって、市民の生活利便性や安全性を高めます。また、JR佐倉駅周辺、京成佐倉駅周辺及び旧城下町地区においては、歩いて楽しいまちづくりの視点から商店街の活性化を図ります。

### ②歴史文化資産、自然を活かした観光・交流機能の充実 <佐倉の資産を活かしたまちづくり(産業・観光の振興)に向けて>

旧城下町地区においては、歴史的建造物や歴史文化を伝えるまちなみの保全・整備により、多くの来訪者が訪れ・交流する場として、また、印旛沼周辺の観光施設においては、本市の自然の豊かさを印象づける場としての魅力を高めます。

さらに、これらの交流拠点と京成佐倉駅、JR佐倉駅とのネットワークの強化により、市内を楽しみながら周遊できる観光・交流機能の充実を目指します。

### ③交通利便性を活かした産業拠点の拡充

### **<佐倉の資産を活かしたまちづくり(産業・観光の振興)に向けて>**

工業団地内のインフラ改修を図るほか、佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

### 4)災害に強い安心できる市街地の形成

### **<安全・安心なまちづくり(災害等への備えとライフラインの維持管理)に向けて>**

台風や大雨に伴う水害を軽減するため、河川改修などに取り組むとともに、浸水 想定区域や土砂災害警戒区域において、災害体制の強化や方針策定の検討などによ り、安心できる暮らしの場の形成を目指します。

### (4)将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

### ①土地利用に関する方針

### ■住宅系土地利用

### 〇住宅地

- ・ 千成や鏑木町などの早期に造成された区域において、住宅地内の生活利便性を 高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実につ いて検討します。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な 土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。
- ・ 旧城下町地区の歴史を伝える区割り・町割りが残る住宅地においては、歴史的 なまちなみの保全に取り組みます。

### 〇農村集落

・ 大佐倉や土浮、太田、大篠塚などの農村集落においては、自然環境との調和に 配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用などにより、地域コミュニティの維持や 活性化に取り組みます。

### ■商業系土地利用

### ○鉄道駅周辺の商業地

・ 京成佐倉駅周辺とJR佐倉駅周辺においては、佐倉市の玄関口としての駅前の 拠点性を高めるため、商業・業務施設などの都市機能の立地集積を誘導します。

### 〇旧城下町地区の商業地

・ 旧城下町地区の商業地においては、歴史文化資産の保全・活用や道路空間の再 配分などを行うことにより、旧城下町の風情を感じられる、歩いて楽しいまちな みの形成に取り組みます。

### 〇その他の商業地

・ 寺崎北の商業地においては、周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便 性を高める商業機能などを維持します。

### ■産業系土地利用

- ・ 既存の施設の立地を前提に、周辺環境との調和に配慮しながら、工業団地内の 道路の改修など、市内の工業の中心地として良好な事業環境の維持・充実に取り 組みます。
- 工業団地の隣接地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と 連携した産業用地としての活用を検討します。

### ■新たな土地利用

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい 新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

### ②都市交通に関する方針

### ■道路

### ○国道51号

・ 災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車 線化及び暫定的な対策である神門交差点の改良・整備に向けて取り組みます。

### 〇都市計画道路

- ・ 市道と国道51号との交通アクセスを向上させ、神門交差点の慢性的な渋滞の解 消や災害時の緊急車両の重要路線となる、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の 整備を進めます。
- ・渋滞の解消のため、整備済み路線の道路空間の再配分について研究します。

### 〇市道

- ・ 周辺地域の活性化を図るため、市道Ⅱ-31号線の整備に取り組みます。
- ・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な 環境を形成するための整備に取り組みます。

### ■公共交通

- ・ 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向けたサービスの充実に取り組みます。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートの運行を計画します。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅 周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。

### ③都市環境に関する方針

### ■自然環境

### 〇印旛沼周辺

・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関 との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り 組みます。

## 〇佐倉城址公園

・ 市民との協働により、良好な自然環境を保全するとともに、自然学習・自然体 験の場として活用します。

## ■居住環境

- ・ 千成や鏑木町など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。
- ・ 公園や緑地については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとしての整備に取り組みます。

# 4)都市防災に関する方針

# ■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画に基づき、高崎川第3排水区及び第4排水区における 優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 鏑木町、寺崎、六崎などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難 体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

# ■防災体制

- ・ 本町、大蛇町、鍋山町などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地に おいては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組み ます。
- ・ 表町や鏑木町などの浸水想定区域や土砂災害警戒区域における土地利用の抑制 や、災害時の避難、救援・救護などの体制の強化、方針の策定について検討しま す。
- ・ 岩名運動公園は、大規模災害時の広域応援に関する広域防災拠点として必要な 機能の拡充に取り組みます。

# ⑤都市の魅力向上に関する方針

# ■観光資源のネットワーク強化

・ 観光資源のネットワーク強化のための路線バスの運行やサイクリングルートの 整備など、旧城下町地区と佐倉ふるさと広場、京成佐倉駅、JR佐倉駅をつなぐ 多様なルートの整備について検討します。

## ■旧城下町地区の整備

- 歩いて楽しむことができる歩行環境を整備し、回遊性を高めます。
- ・ 景観形成に大切な歴史的建造物の所有者が行う保全や維持管理などの活動を支援していきます。
- ・ 既存の建物のリノベーションなどにより、古いまちなみを活かし、落ち着きの ある歴史文化的な雰囲気を醸し出す魅力的なまちなみの形成に取り組みます。

# ■観光資源の整備・活用

# ○武家屋敷などの文化施設

・ 成田国際空港に近接する立地を活かし、佐倉市の歴史文化をPRする場として、 武家屋敷や国の登録文化財である旧平井家、旧今井家などの文化施設の活用に取 り組みます。

# 〇印旛沼周辺施設

- ・ 佐倉草ぶえの丘において、農業体験やシェアハウスの活用などにより、新たな 交流人口の拡大に向けて取り組みます。
- ・ 佐倉ふるさと広場や印旛沼サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘などの回遊性を 高め、交流拠点としての機能強化について検討します。

# 〇岩名運動公園

・ 市民体育館の集約化や市民プールの再整備なども含め、機能拡充に向けた整備・ 改修と、京成佐倉駅とのアクセスの向上について検討します。



ひよどり坂

第

4

...... コミュニティバス(運行予定)

69

# 3. 臼井・千代田地域

## (1)地域の特性

## ①地域の概況

本地域は、佐倉・根郷地域の西側に位置し、 北側が印旛沼に接して豊かな水辺環境が形成さ れていて、主に京成臼井駅周辺が地域住民の生 活基盤の中心となっています。

臼井地区は、古くは臼井城の城下町であり、 江戸時代には成田街道の宿場町として栄え、現 在は京成臼井駅を中心として商業や行政施設、 区画整理事業による計画的な住宅地が整備され ています。

# <臼井・千代田地域の位置>



千代田地区は、旧四街道町(現四街道市)の一部を編入した地域であり、南側で四街道市に接しています。染井野は大規模な開発事業により整備されていて、本地区の人口が集中しています。

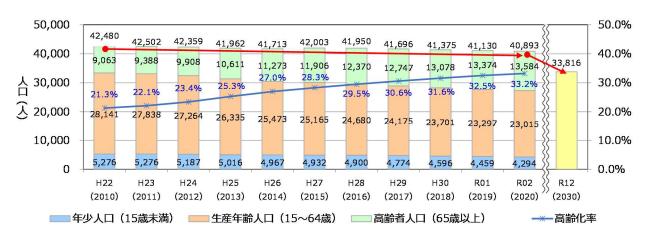
## ②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約2割を占める40,893人です。(令和2(2020)年3月末現在)

過去10年間に1,587人減少しており、高齢化率は平成22 (2010) 年3月末の21.3% に対して、令和2 (2020) 年3月末現在では33.2%まで上昇しています。

令和12 (2030) 年3月の**佐倉市**人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、 令和2 (2020) 年3月と比較して、約7,100人減少すると想定されます。

# <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



## ③土地利用の状況

# ■市街化区域

市街化区域面積は、区域面積の約26%の485ヘクタールです。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されて おり、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、京成臼井駅周辺や染井野に、商業地域や近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が集積しています。成田街道沿いの一部区域には近隣商業地域に指定されているエリアがあり、かつては商業地でしたが、現在は住宅地としての土地利用が多くなっています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。このうち、臼井台などの区域の一部のエリアが、 土砂災害警戒区域に指定されています。

# ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、1,371へクタールです。

市街化調整区域の中には、生谷や飯重、江原新田、臼井台など、古くからの集落や、農村集落も存在します。

本地域は、印旛沼に隣接し、水辺を中心に良好な自然環境が広がっていますが、 生谷などの一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や 景観の悪化が懸念されています。

## <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位:ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
臼井地区	376	632	1,008
千代田地区	109	739	848
合計	485	1, 371	1, 856

## 4)都市施設等の整備状況

## ■交通分野

## 【道路環境】

国道296号とそのバイパス機能を有する都市計画道路3・4・5井野酒々井線、都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が地域の東西を結ぶ主要道路として利用されています。

また、南北に伸びる主要地方道千葉臼井印西線は、本地域の北側の印西市と南側の四街道市を結ぶ主要道路になっています。



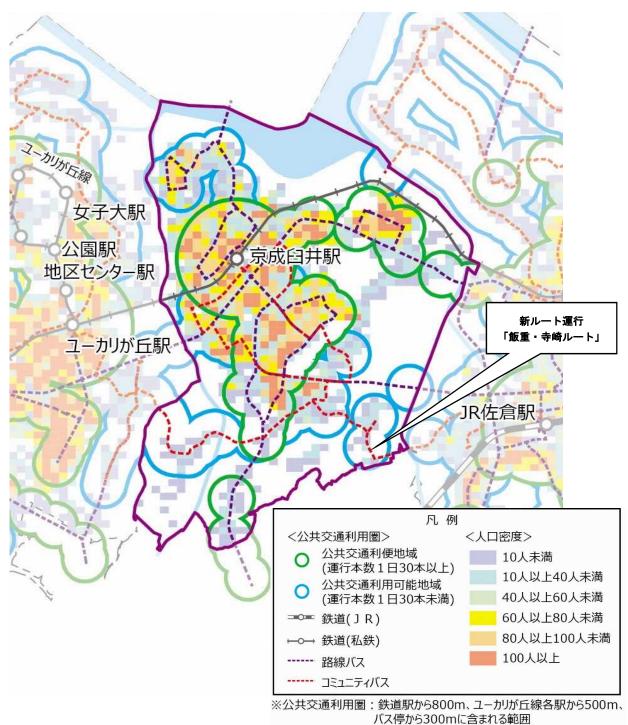
## 【公共交通】

鉄道駅は、京成臼井駅が整備されており、駅南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

駅北口は、八幡台と京成臼井駅を結ぶバス路線「はっちまん」が運行している ほか、印西市方面へのバス路線(宗像路線)が運行しています。

佐倉市コミュニティバスは、東邦大学医療センター佐倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結ぶ畔田・下志津ルートを運行しています。また、京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートを新たに計画しています。

# <公共交通利用圏の状況>



# ■主な地域資源

印旛沼周辺には、市内外から訪れた方が特徴的な景観と豊かな自然を楽しむことができる佐倉ふるさと広場が整備されています。

臼井地区には、総合病院である聖隷佐倉市民病院があるほか、これに隣接して、 佐倉市健康管理センターがあり、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施して います。さらに、同センター内には、「休日夜間急病等診療所」、「小児初期急病診療 所」が併設されており、急病時初期対応のセーフティネットとしての役割も担って います。

京成臼井駅周辺には、臼井公民館に併設する形で佐倉市民音楽ホール、臼井公民館図書室があります。

千代田地区には、染井野の住宅地内に、広い敷地で大きな池や遊歩道が整備された七井戸公園があります。また、(仮称) 佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、**圃場整備**されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

生涯を通した学習活動を支援するため、臼井地区では臼井公民館の主催事業でコミュニティカレッジさくらを開設しています。

# ■地域資源(公共公益施設)の数(令和3年3月31日現在)

公園・緑地	63	幼稚園	2
医療施設	45	小学校	6
保育園 認定こども園 等	12	中学校	3
子育て支援センタ	3	高等学校	0
学童保育所	7	公民館	1
地域包括支援セン ター	1	コミュニティセンター	1
高齢者福祉施設	8	ナルザル	2
障害者福祉施設	18	文化施設	∠ 

## (2)主要課題

臼井・千代田地域の特性を基に、前地域別構想での臼井・千代田地域の主要課題と その後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定しま す。

# (1)前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として<u>①水辺環境、②住環境、③道路環境</u>が抽出されています。

# ■「水辺環境の保全・活用」に向けての取り組み

- 佐倉ふるさと広場周辺に6次産業化事業による農産物直売所を設置し、駐車場を 整備しました。
- 印旛沼周辺の水辺環境の保全のため、市民との協働により、水草の系統維持を継続して行っています。

# ■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 住民主体の美しい景観、住みよいまちづくりに資する**建築協定**や、市内初となる 美しい景観づくりに資する景観協定を染井野で締結しました。
- 市民のふれあいの場として、市内 5 施設目のコミュニティセンターとなる千代田・ 染井野ふれあいセンターを染井野に設置しました。

# ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 京成臼井駅周辺の側溝の蓋かけ、点字ブロックを設置し、誰でも安全に通行できる道路環境整備を進めました。
- 市道 I 42号線(臼井田地先)において、歩道の新設などの道路改良工事を行いました。

## ②臼井・千代田地域の主要課題

## ■水辺環境の保全・活用

印旛沼をはじめとする良好な水辺環境・景観の保全を継続し、活用を図る必要があります。

# ■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、 住環境、景観の悪化が懸念されます。

## ■道路環境の向上

住宅が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行環境の整備を図る必要があります。

## (3)地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

# 貴重な水辺環境と整備されたまちなみが共存するまち

本地域の特徴である、身近に広がる水辺環境と整備されたまちなみは、生活空間として高い魅力があります。今後もこの優れた居住環境の維持、向上を図るとともに、印旛沼に代表される豊かな水辺環境を観光資源として市の内外にアピールし、市民や佐倉を訪れる方にとっての憩いの場として活用していきます。これらの取り組みを通じて、住まいと自然環境が近接した魅力にあふれた地域を目指します。

# (1)水辺環境など豊かな自然資産を活かした交流機能の充実

# <佐倉の資産を活かしたまちづくり(産業・観光の振興)に向けて>

印旛沼を中心とする水辺の良好な自然環境・景観を引き続き維持するほか、佐倉 ふるさと広場について、イベント開催時だけでなく、平常時にも多くの市民が豊か な自然環境に親しむことができる観光地となるために、施設の整備やアクセスの向 上に取り組みます。

## ②落ち着いた市街地の形成

# **<地域の個性を活かしたまちづくり(居住環境の維持・向上)に向けて>**

落ち着いた質の高い居住環境を保全しつつ、安全な歩行環境の整備や空き家・空き地の活用の支援などにより、地域コミュニティが維持・活性化される市街地の形成を目指します。

#### ③生活利便性を支える駅周辺の拠点性の向上

## <歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり(現状の都市構造の維持・強化)に向けて>

京成臼井駅を中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や、商業機能の維持・集積に取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

## (4)将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

## ①土地利用に関する方針

## ■住宅系土地利用

# 〇住宅地

・ 八幡台や新臼井田、南臼井台などの早期に造成された区域において、住宅地内 の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施 設等の充実について検討します。また、空き地のゆとりある生活空間としての活 用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討 します。

# 〇農村集落

・ 吉見や飯重などの市街化調整区域の農村集落においては、自然環境との調和に 配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持や活性 化に取り組みます。

# ■商業系土地利用

# ○鉄道駅周辺の商業地

・ 京成臼井駅周辺においては、駅前の拠点性を高めるため、商業・業務施設など の都市機能の立地集積を誘導します。

# 〇その他の商業地

・ 染井野の商業地においては、周辺の居住環境との調和を保ちつつ、生活の利便 性を高める商業機能などを維持します。

#### ②都市交通に関する方針

## ■道路

## 〇都市計画道路

・ まちの賑わいの向上のため、整備済み路線の**道路空間の再配分**について研究します。

## 〇市道

・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な 環境を形成するための整備に取り組みます。

## ■公共交通

- ・ 鉄道事業者と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向け たサービスの充実に取り組みます。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、新たに京成臼井駅とJR佐倉駅を結ぶ飯重・寺崎ルートの運行を計画します。
- 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅 周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環 境の整備を支援します。

## ③都市環境に関する方針

## ■自然環境

## 〇印旛沼周辺

・ 印旛沼の地域資源としての魅力を一層高めるため、県や流域自治体、関係機関 との連携及び市民との協働により、印旛沼の水質の改善や周辺環境の保全に取り 組みます。

# 〇手繰川周辺

・ 手繰川においては、親水性と水質・環境保全のために、浄化施設の維持管理を 行います。

## 〇(仮称)佐倉西部自然公園

・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備を進めます。

#### ■居住環境

- ・ 八幡台、南臼井台など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ 適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリ フォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 染井野の住宅地においては、地区計画や建築協定、緑地協定、景観協定など、 住民主体の取組への支援を通して、居住環境を保全します。
- ・ 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。
- ・ 公園や緑地については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとしての整備に取り組みます。

## 4都市防災に関する方針

# ■災害対策

- ・ 佐倉市雨水管理総合計画に基づき、印旛沼第1排水区及び第2排水区における 優先的・重点的な排水対策を実施します。
- ・ 臼井台、印南、羽鳥などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難 体制の整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

# ■防災体制

・ 臼井、臼井田、臼井台などの道路が狭く、緊急自動車が進入しづらい市街地に おいては、道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組み ます。

## ⑤都市の魅力向上に関する方針

# 〇佐倉ふるさと広場

・ 親水施設の整備や拡張を進めるとともに、佐倉草ぶえの丘や印旛沼サンセット ヒルズとの回遊性を高めつつ、京成臼井駅や京成佐倉駅、JR佐倉駅、旧城下町 地区とのアクセスの向上など、交流拠点としての機能強化について検討します。

# 〇七井戸公園

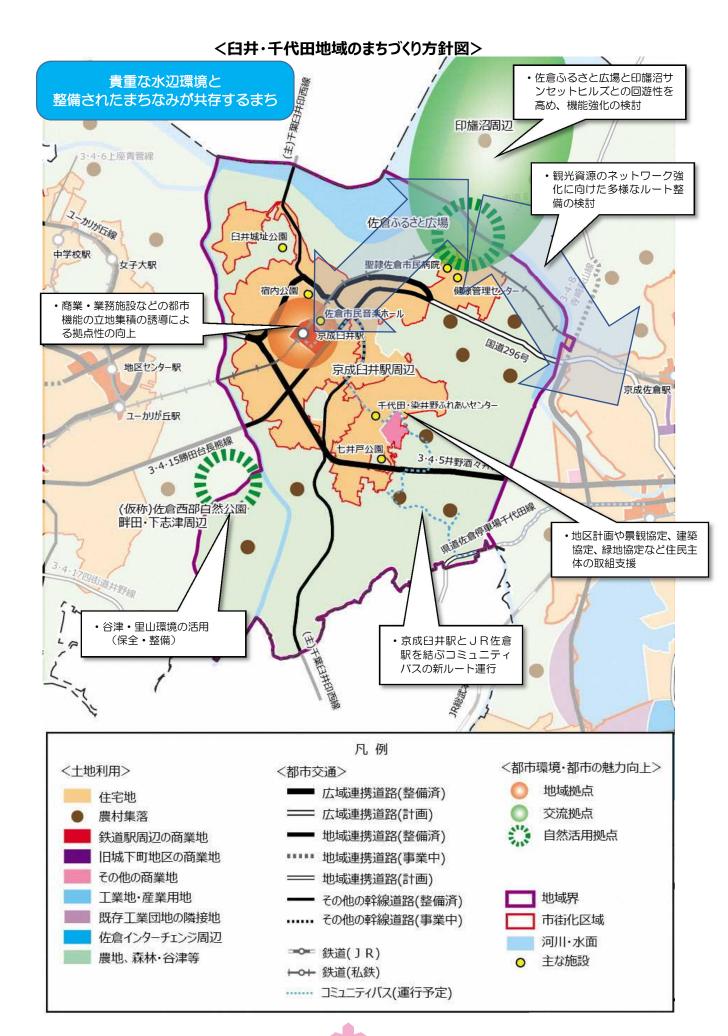
・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。

# 〇臼井城址周辺

・ 地域の歴史文化資産として保全するとともに、佐倉ふるさと広場との連携も視野に入れて周遊性を高めるなど、交流の場としての機能の充実に取り組みます。



七井戸公園



# 序

# 第 1

# 第 2 章

第 3 章

第 4 章

# 4. 志津・ユーカリが丘地域

# (1)地域の特性

# ①地域の概況

本地域は、佐倉市の西端に位置し、西側は八 千代市と千葉市に、南側は四街道市に接してい ます。

志津駅、ユーカリが丘駅が整備されており、 早期に整備された住宅団地のほか、大規模な宅 地開発事業などにより、市内で最も人口が集中 している地域です。

特にユーカリが丘駅周辺は、佐倉市で唯一高 **度利用地区**の指定がされており、大型店舗や高 層マンションが立ち並んでいます。

# <志津・ユーカリが丘地域の位置>



# ②人口・世帯数

本地域の人口は、佐倉市全体の約4割を占める76,368人です。(令和2 (2020) 年3月末現在)

過去10年間に2,249人増加しており、高齢化率は平成22(2010)年3月末の21.4%に対して、令和2(2020)年3月末現在では30.2%まで上昇しています。

令和12 (2030) 年3月の**佐倉市人口ビジョン**の推計値(基準ケースの場合)は、令和2 (2020) 年3月と比較して、約1,900人減少すると想定されます。

# <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



## ③土地利用の状況

# ■市街化区域

市街化区域面積は749へクタールで、区域面積の約40%を占め、その割合が最も高い地域です。

佐倉市の特徴の1つとして、各鉄道駅を中心として商業地、住宅地が形成されて おり、地域ごとに特色のある居住エリアが広がっています。

本地域においては、志津駅、ユーカリが丘駅周辺、井野の一部(隣接する勝田台駅周辺)に商業地域、近隣商業地域に指定されているエリアがあり、商業施設等が 集積されています。

居住エリアは、鉄道駅や幹線道路沿道を中心に広がっており、それぞれ特徴のある居住環境が整備されています。

# ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、1,103~クタールです。

市街化調整区域の中には、地域の北部に位置する先崎、青菅、小竹や、南部に位置する下志津、上志津原など、農村集落等が残る地域も存在します。

農地や森林などの良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場 やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

## <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位:ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
志津地区	749	1, 103	1,852

# 4 都市施設等の整備状況

## ■交通分野

## 【道路環境】

国道296号と都市計画道路3・4・15勝田台長熊線が京成電鉄本線の北側・南側 それぞれに整備されており、地域の東西を結ぶ主要道路となっているほか、都市計画道路3・4・5井野酒々井線が国道296号を補完する路線として事業を進めています。

また、県道四街道上志津線が南北に伸びており、四街道市と佐倉市を結ぶ主要 道路となっています。都市計画道路 3・4・15勝田台長熊線の一部区間(志津霊園 区間)が開通したことにより、八千代市と佐倉市を結ぶ主要道路となり、国道296 号の渋滞緩和が促進されました。



# 【公共交通】

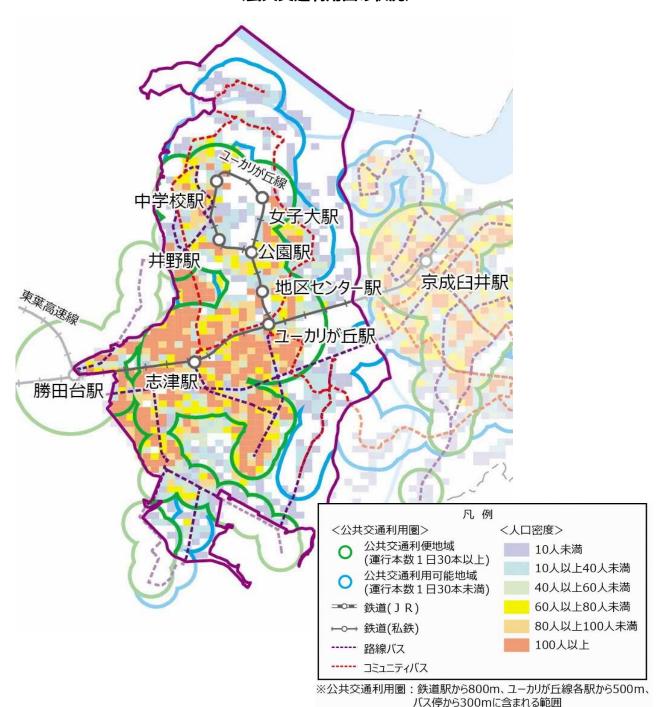
鉄道駅は、志津駅、ユーカリが丘駅の2駅が整備されています。

また、ユーカリが丘駅北口を起点として、ユーカリが丘を循環する「ユーカリが丘線」が運行されており、運行距離 5.1 k mの間に 6 つの駅が存在します。

バス路線は、志津駅南口、ユーカリが丘駅北口・南口を起点として、複数のバス路線が整備されていて、通勤・通学の時間帯には、染井野や京成臼井駅などを経由する東京駅への高速バスも運行しています。

佐倉市コミュニティバスの志津北側ルートはユーカリが丘駅を起点として、志 津駅や志津地区の北側を循環し、畔田・下志津ルートは東邦大学医療センター佐 倉病院などを経由し、京成臼井駅とユーカリが丘駅を結んでいます。

# <公共交通利用圏の状況>



## ■主な地域資源

上座総合公園には、野球などができる多目的広場や、市民プール、さらには遊びながら交通ルールが学べる交通公園が併設されていて、大人から子供まで、幅広い年代の方々が訪れる総合公園となっています。

(仮称) 佐倉西部自然公園には、市街地の隣接する地域でありながら、**圃場整備** されない谷津田と斜面林が残されていて、昔ながらの懐かしい景観を形成しています。この自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための整備に取り組んでいます。

地区東部には、総合病院である東邦大学医療センター佐倉病院があります。

中志津団地内には、健診、健康教育、健康相談などの事業を実施している佐倉市 西部保健センターのほか、地域住民による福祉活動の推進を目的とした西部地域福 祉センターがあります。

志津駅前には、志津地区の活動拠点の場として、公民館や図書館などの機能を備える複合施設の志津市民プラザがあります。

ユーカリが丘駅前には、多様な働き方の推進や、新事業の創出、起業者の育成及び支援を促進する施設である佐倉市スマートオフィスプレイス(CO-LABO SAKURA)があります。

青菅では、佐倉市指定文化財に指定された行事であるどんどやきが受け継がれています。

生涯を通した学習活動を支援するため、志津公民館の主催事業でしづ市民大学を 開設しています。

# ■地域資源(公共公益施設)の数(令和3年3月31日現在)

心场食物(公外公皿他政)				
公園・緑地	127	幼稚園	3	
医療施設	75	小学校	8	
保育園 認定こども園 等	19	中学校	4	
子育て支援センタ	4	高等学校	1	
学童保育所	17	公民館	1	
地域包括支援セン ター	2	コミュニティセンタ	2	
高齢者福祉施設	17	文化施設	4	
障害者福祉施設	33	义 化 心	4	

## (2)主要課題

志津・ユーカリが丘地域の特性を基に、前地域別構想での志津地域の主要課題とその後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

## (1)前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として<u>①商店街活性化、②住環境、③道路環境</u>が抽出されています。

# ■「商店街活性化」に向けての取り組み

- 商店会等が行う活性化に係る事業に対し、「街中にぎわい推進事業補助金」による 支援を実施しています。
- 「**佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金**」を創設し、特に商店街への出店を促 進する支援を実施しています。

# ■「住環境の向上」に向けての取り組み

- 志津地区の活動拠点の場として、公民館、図書館分館、出張所、児童センター、 地域包括支援センターの機能を集積した志津市民プラザを整備しました。
- 都市計画提案制度に基づき、ユーカリが丘駅北口周辺において、商業・業務機能等の集積、高度利用、生活利便性向上などのため、用途地域の変更、地区計画の決定・変更等を行いました。

# ■「道路環境の向上」に向けての取り組み

- 都市計画道路 3 · 4 · 15勝田台長熊線の一部区間(志津霊園区間)が開通しました。
- 都市計画道路3・4・5井野酒々井線について、開通を目指して用地買収を進めています。
- 都市計画道路 3 · 4 · 18上志津青菅線について、用地買収が完了しており、県が 開通に向けて整備を進めています。

## ②志津・ユーカリが丘地域の主要課題

#### ■駅前商業地の活性化

志津駅北口の駅前商業地は、国道296号に隣接しているなどの立地を活かした土地 利用について検討する必要があります。

## ■空き家・空き地対策

早期に造成された区域の空き家・空き地の増加による地域コミュニティの衰退、住環境や景観の悪化が懸念されます。

## ■道路環境の向上

建築物が密集している地域において狭い道路が残されており、安全な歩行環境の整備を図る必要があります。また、慢性的な渋滞の発生や、歩道の確保が難しい道路への対応が必要です。

# 序

章

第 1

> 第 2

第 3 二

## (3)地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

# 多様な生活様式を選択できるにぎわいと活力に満ちたまち

本地域は、教育、福祉、医療施設等が充実していることから、子どもから高齢者までが暮らしやすいまちであるとともに、都心部に近く通勤通学の便にも恵まれており、市内で最も都市の利便性が享受できるまちです。また、新たに整備された区画整理地と早期に開発された住宅団地など、ニーズや状況に応じて居住地を選択することが可能です。

これらの魅力を活かし、子育て世代の移住を促すことで、にぎわいと活力に満ちたまちを目指します。

# ①地域住民の多様なニーズに応える都市機能が集積する拠点づくり

**<歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり(現状の都市構造の維持・強化)に向けて>** 志津駅、ユーカリが丘駅を中心に、身近な場所で日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、出張所などの行政サービス機能や商業機能の維持・集積などに取り組むことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

# ②多様な世代でバランス良く人口が構成された市街地の形成

<地域の個性を活かしたまちづくり(居住環境の維持・向上)に向けて>

都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保し、 誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を目指します。

# ③水辺・農地などの豊かな自然環境の保全

<佐倉らしさを守り育てるまちづくり(歴史・自然・文化の保全と活用)に向けて>

都市の近くに形成されている豊かな自然をより魅力的なものとしていくため、(仮称) 佐倉西部自然公園などの豊かな自然環境の保全に取り組むほか、自然とのふれあいの場として活用を図ります。

## (4)将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

## ①土地利用に関する方針

## ■住宅系土地利用

## 〇住宅地

・ 中志津や殖産団地などの早期に造成された区域において、住宅地内の生活利便性を高めるため、空き家などの既存ストックを活用した店舗、福祉施設等の充実について検討します。また、空き地のゆとりある生活空間としての活用や、自然的な土地利用を含めた最適な利活用方法、土地利用転換について検討します。

# 〇農村集落

・ 先崎、青菅、小竹などの市街化調整区域の農村集落においては、自然環境との 調和に配慮しつつ、建築規制の緩和制度の活用により、地域コミュニティの維持 や活性化に取り組みます。

## ■商業系土地利用

## 〇鉄道駅周辺の商業地

- ・ 志津駅周辺は、既存の生活利便施設を維持するとともに、商業・業務施設など の都市機能の立地集積を誘導します。また、志津駅北口周辺において、再開発な どによる商業施設の維持・集積や駅前広場の設置などについて検討します。
- ・ ユーカリが丘駅周辺は、地域住民の暮らしを支える生活利便施設や商業・業務 施設などの都市機能の立地集積を誘導することで、市民が歩いて楽しめる場とし ての拠点性を高めます。

## ②都市交通に関する方針

## ■道路

## 〇都市計画道路

- ・ 八千代市とのアクセスを向上し、慢性的な渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・5井野酒々井線の整備を進めます。
- ・ 国道296号のバイパスである都市計画道路3・4・18上志津青菅線の早期整備に 向け、近隣自治体と連携し、事業主体である県に要望します。
- ・ 地域の幹線道路網の体系的な整備のため、都市計画道路3・4・18上志津青菅線の整備の進捗状況に合わせ、都市計画道路3・4・6上座青菅線の整備を進めます。

#### 〇市道

・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な 環境を形成するための整備に取り組みます。

## ■公共交通

- ・ 鉄道事業者等と連携し、市民や来訪者のさらなる利便性の向上と利用促進に向 けたサービスの充実に取り組みます。
- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持します。
- ・ ユーカリが丘周辺の移動を支えるユーカリが丘線などの交通機関について、事業者と連携してサービス水準の維持・向上に取り組みます。
- ・ 自転車駐車場やバス停留所などの駅周辺施設の機能向上と適切な維持管理、駅 周辺の道路改良に取り組みます。
- ・ 鉄道事業者による駅舎のバリアフリー化など、より多くの人が利用しやすい環境の整備を支援します。

# ③都市環境に関する方針

## ■自然環境

# 〇(仮称)佐倉西部自然公園

・ 市民との協働や関係団体・民間企業等との連携により、畔田・下志津周辺の自然豊かな谷津・里山環境を保全し、自然とふれあえる拠点として活用するための 整備を進めます。

# ■居住環境

- ・ 都市的な住宅地として、多様な住宅や商業・業務機能、医療・福祉機能を確保 し、誰もが都市の利便性を享受できる居住環境の形成を図ります。
- ・ 中志津や殖産団地など、空き家が多く発生している区域を中心に、所有者等へ 適切な維持管理を促すとともに、空き家バンクなどを通じた空き家の流動化やリ フォーム補助などを通じて、有効活用を支援します。
- ・ 日常生活に密着している生活道路については、市民や来訪者が歩いて楽しむことができる安全な歩行環境の整備に取り組みます。
- ・ 公園や緑地については、機能分担とネットワーク化を図ることで、利用者のニーズに対応した身近なオープンスペースとしての整備に取り組みます。

## 4都市防災に関する方針

# ■災害対策

- ・ **佐倉市雨水管理総合計画**に基づき、手繰川第1排水区における優先的・重点的 な排水対策を実施します。
- ・ 上志津や小竹などで指定された土砂災害警戒区域においては、警戒避難体制の 整備や建築物の構造規制などの対策に取り組みます。

## ■防災体制

・ 井野、上志津などの道路が狭く、緊急自動車の進入しづらい市街地においては、 道路の拡幅や隅切りの確保などにより、狭あい道路の解消に取り組みます。

# ⑤都市の魅力向上に関する方針

# 〇青菅分校

地域に残る歴史文化資産として、施設の修復・整備と活用に取り組みます。

# 〇井野長割遺跡

・ 地域の魅力を高める歴史文化資産として保全・活用するため、周辺住民の理解 を得ながら整備計画を策定するとともに、遺跡見学会などを通じて地域の歴史文 化にふれられる場として活用します。

# 〇上座総合公園

・ 地域を代表する憩いの場として、引き続き機能の維持・更新に取り組みます。

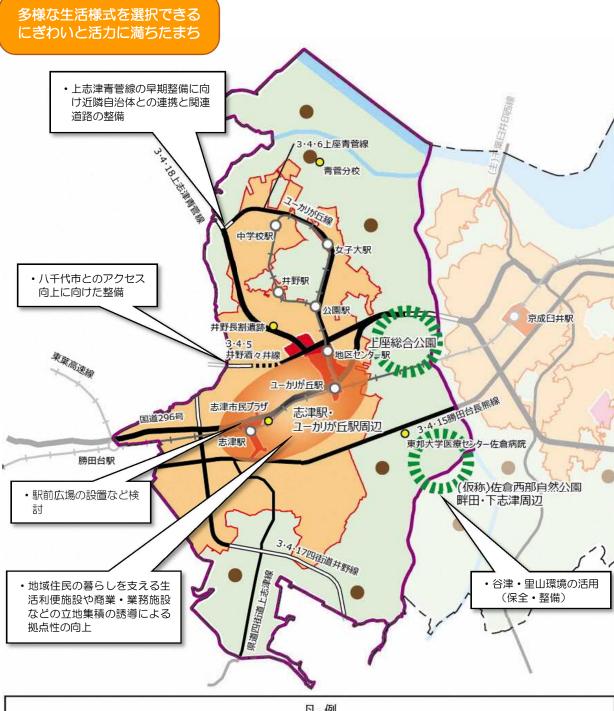




青菅分校

上座総合公園

# <志津・ユーカリが丘地域のまちづくり方針図>



#### 凡例 <都市環境・都市の魅力向上> <土地利用> <都市交通> ■■ 広域連携道路(整備済) 地域拠点 住宅地 一 広域連携道路(計画) 交流拠点 農村集落 地域連携道路(整備済) 自然活用拠点 鉄道駅周辺の商業地 ······ 地域連携道路(事業中) 旧城下町地区の商業地 = 地域連携道路(計画) その他の商業地 工業地·産業用地 ■ その他の幹線道路(整備済) 地域界 既存工業団地の隣接地 ...... その他の幹線道路(事業中) 市街化区域 佐倉インターチェンジ周辺 河川·水面 **──** 鉄道(JR) 農地、森林·谷津等 主な施設 -->- 鉄道(私鉄)

# 5. 和田・弥富地域

## (1)地域の特性

## ①地域の概況

本地域は、佐倉市の南部に位置し、北側は酒々 井町に、東側は八街市に、南西側は千葉市と四 街道市に接しています。

地域の大部分が南部丘陵地で覆われていて、 その丘陵部に入り込んで河川と一体となった谷 津田が形成され、多様な生物の宝庫となってい るなど、自然環境を多く残している地域です。

# 和田、弥富地域

<和田・弥富地域の位置>

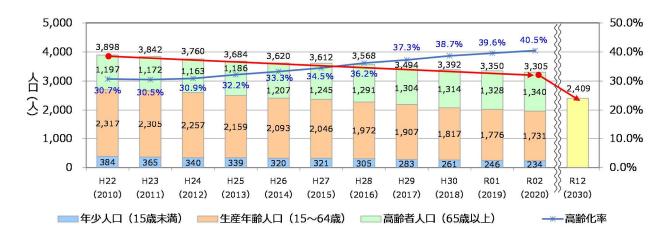
# ②人口・世帯数

本地域の人口は、3,305人です。(令和2 (2020) 年3月末現在)

過去10年間に593人減少しており、高齢化率は平成22 (2010) 年3月末の30.7%に対して、令和2 (2020) 年3月末現在では40.5%まで上昇しています。

令和12 (2030) 年3月の人口ビジョンの推計値(基準ケースの場合)は、令和2 (2020) 年3月と比較して、約900人減少すると想定されます。

# <人口動向及び将来予測(住民基本台帳、人口ビジョン(令和2年3月))>



## ③土地利用の状況

# ■市街化区域

本地域の市街化区域面積は、第三工業団地の縁辺部にある2ヘクタールとなっています。

# ■市街化調整区域

本地域の市街化調整区域面積は、2,808へクタールで、地域面積のほぼ全域を占めています。

和田地区の北部(八木、直弥)、弥富地区の中央部(岩富町)において、公共施設等(公民館、小学校、郵便局など)が集積された地域があります。

岩富や直弥、上勝田などの谷津や里山においては、関係団体との連携や市民との協働による保全活動が行われ、良好な自然環境が広がっていますが、一部地域では資材置き場やヤード、耕作放棄地の増加による自然環境や景観の悪化が懸念されています。

地域の人口減少が進行しているため、集落維持対策の一環として、自己居住用の専用住宅の建築が可能となるよう、条例により開発許可基準が緩和されています。

本地域は第三工業団地と隣接している他、地域南部には企業の研究・研修施設や工場、物流施設等が集積するちばリサーチパークや、DIC川村記念美術館などの産業・観光拠点が存在します。また、佐倉インターチェンジ周辺の産業的な土地利用として、平成31年に高崎地区の地区計画を定め、整備を進めています。

## <市街化区域/市街化調整区域面積>

(単位: ha)

	市街化区域	市街化調整区域	合計
和田地区	0	1, 438	1, 438
弥富地区	2	1, 370	1, 372
合計	2	2, 808	2, 810

# 4都市施設等の整備状況

## ■交通分野

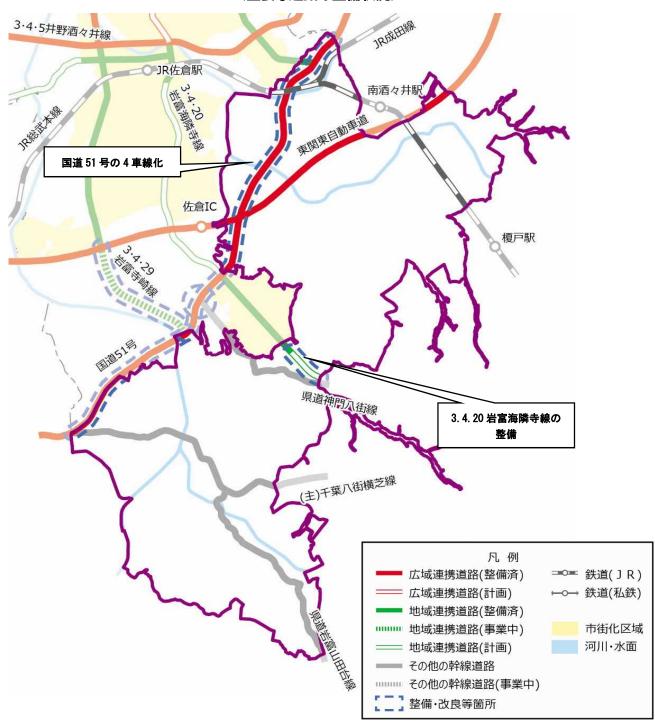
## 【道路環境】

本地域の北側には国道51号があり、本市と成田市、千葉市を結ぶ主要道路となっています。

また、主要地方道千葉八街横芝線が東西を結び、県道神門八街線、県道岩富山田台線が南北を結んでおり、地域内の主要道路となっています。

本地域に隣接する根郷地区の木野子には佐倉インターチェンジが整備されており、本地域と首都圏や成田国際空港方面との接続拠点となっています。

## <主要な道路の整備状況>



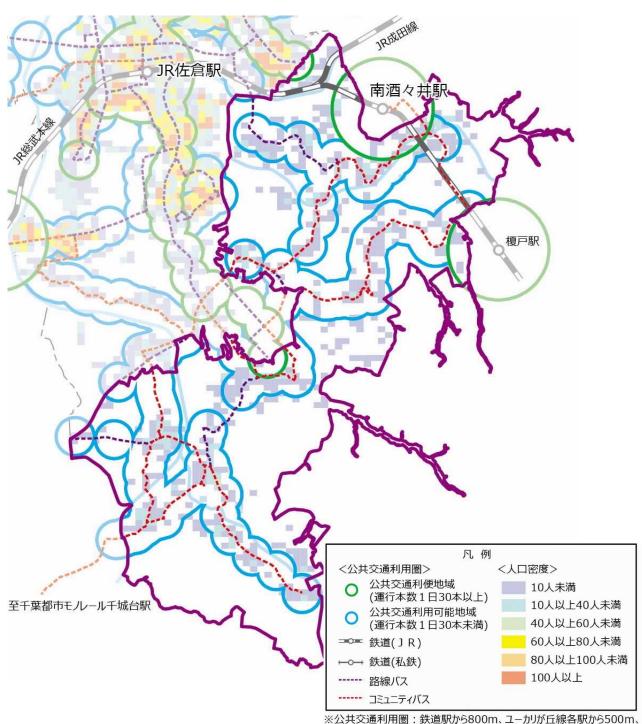
## 【公共交通】

本地域内には鉄道駅は存在せず、JR南酒々井駅、榎戸駅が比較的近い位置に 整備されています。

バス路線は、JR佐倉駅、京成本線佐倉駅まで運行する路線がありますが、市の補助金を受けて路線の存続が図られています。

佐倉市コミュニティバスの南部地域ルートを運行し、和田・弥富地域とJR物井駅、南酒々井駅、千葉都市モノレール千城台駅などを結ぶほか、神門バス停を起点として民間路線バスとの接続を図っています。

# <公共交通利用圏の状況>



バス停から300mに含まれる範囲

## ■主な地域資源

和田地区には、テニスコートが整備され、敷地内の**谷津田生態系保全区域**で豊かな自然とふれあうことができる直弥公園があります。

弥富小学校と和田小学校は、「小規模特認校」として指定されていて、市内全域から児童を受け入れて、少人数によるきめ細かい指導や、地域と連携した教育活動を 推進し、特色あるカリキュラムで学校を運営しています。

弥富公民館、和田ふるさと館には、農産加工施設が併設されており、味噌づくりなどの農産加工を通じた交流の場となっているほか、和田ふるさと館には歴史民俗資料室が整備されており、地域の伝統文化などを伝えています。

弥富地区では、岩富や坂戸、七曲、西御門の地域コミュニティによってどんどや きが受け継がれています。

# ■地域資源(公共公益施設)の数(令和3年3月31日現在)

公園・緑地	2	幼稚園	2
医療施設	1	小学校	2
保育園 認定こども園 等	0	中学校	0
子育て支援センタ	1	高等学校	0
学童保育所	2	公民館	2
地域包括支援セン ター	0	コミュニティセンタ	1
高齢者福祉施設	1	ᅔᄮᅓᇌ	C
障害者福祉施設	0	文化施設	2

## (2)主要課題

和田・弥富地域の特性を基に、前地域別構想での和田・弥富地域の主要課題とその 後の取り組み状況、まちづくりの基本目標などを踏まえ、主要課題を再設定します。

# (1)前地域別構想での主要課題と取り組み状況

前地域別構想では、主要課題として<u>①農業、②人口減少、③交通</u>が抽出されています。

# ■「農業の活性化」に向けての取り組み

- 市内で新たに農業を始められる方の就農支援のため、佐倉市新規就農者支援事業 を行っています。
- 農業所得の向上を目的に、農業者の**6次産業化**を支援しています。
- 農業を取り巻く厳しい環境の中で持続可能な農業を実現するため、「佐倉市人・農 地プラン」を策定しました。

# ■「人口の増加」に向けての取り組み

- 既存集落内で一定の基準を満たす場合に自己居住用の住宅を建築できるようになりました。
- 既存の古民家等の建築物を観光振興に活用する場合に、宿泊施設や飲食店等への 用途変更ができるようになりました。
- 建築から原則10年以上経過した農家住宅・分家住宅等を、第三者でも建替え可能 とする用途変更ができるようになりました。
- 弥富小学校に続き、和田小学校が新たに「小規模特認校」として指定され、市内 全域から児童を受け入れて、学校の活性化を図っています。

## ■「交通環境の向上」に向けての取り組み

- 市道6-263号線の整備事業が完了しました。
- 和田・弥富地域で運行していたデマンド交通について、利用者が減少していたことなどの理由により運行を終了し、佐倉市コミュニティバス(南部地域ルート)及び高崎線の運行開始により、和田・弥富地域の公共交通を整備しました。
- 市道 I -35号線において継続的に改良工事を実施しています。
- 都市計画道路3・4・29岩富寺崎線については、用地買収を実施しています。

## ②和田・弥富地域の主要課題

# ■交通環境の向上

鉄道駅や商業地と離れている上、地域内には医療施設や日用品の買い物ができる場所が限られるため、引き続き鉄道駅や生活利便施設などへの移動手段の維持・確保に取り組む必要があります。

# ■農村集落の活性化

農業従事者の高齢化、後継者不足、空き家や耕作放棄地の増加などといった問題に対応するため、農村環境を維持し、地域コミュニティを活性化する必要があります。

## (3)地域の将来像

本市の将来像の実現に向け、地域の特性や魅力を活かし、固有の課題の解消によって目指す地域の将来像を次のように設定します。

# 豊かな自然を活かし、人々の交流が広がるまち

本地域に残る、谷津・里山、森林や農地といった自然環境を保全するための 仕組みづくりを進め、将来にわたっても豊かな自然環境を残し、これを都市部 との交流に活用して交流人口や関係人口の増加を図ります。

また、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、都市 部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込み、地域コミ ュニティの維持、活性化を図ります。

# ①公共施設等の維持・確保及び交通環境の向上

# **<歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり(現状の都市構造の維持・強化)に向けて>**

小学校や公民館などの公共施設等が集積している地域においては、身近な場所で 日常的な暮らしに関わるサービスを利用できるよう、既存施設の維持と不足する機 能の充足を促すことで、生活の利便性の維持・向上を目指します。

また、市街地と農村集落、農村集落同士を結ぶ公共交通の維持・充実によって、 移動しやすい交通環境の形成を目指します。

# ②豊かな自然との共存を魅力とした定住・転入の促進

# <地域の個性を活かしたまちづくり(居住環境の維持・向上)に向けて>

周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上し、建築規制の緩和制度の活用などによって都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むことで、新規就農や自然豊かな子育ての場として定住と転入を促し、地域コミュニティの維持と活性化を目指します。

## ③谷津・里山などの豊かな自然環境の保全

## < 佐倉らしさを守り育てるまちづくり (歴史・自然・文化の保全と活用) に向けて>

森林や農地、谷津・里山の維持管理と、自然とのふれあいの場としての活用を通じて、交流人口や関係人口を増加させるとともに、豊かな自然環境の保全に取り組みます。

## 4 交通利便性を活かした産業機能の充実

## **<佐倉の資産を活かしたまちづくり(産業・観光の振興)に向けて>**

東関東自動車道の佐倉インターチェンジを中心としたエリアにおいては、交通利 便性を活かした新たな産業用地の確保と企業立地を促進します。

# (4) 将来像実現に向けた取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域における主な取組の方針を分野別に設定します。

## ①土地利用に関する方針

## ■住宅系土地利用

- ・ 既存の地域コミュニティを維持・活性化するため、自然環境との調和に配慮するとともに、農業振興、交通利便性、地域活性化など、複合的な視点での土地利用を検討します。
- ・ 定住の促進などによる地域コミュニティの維持・活性化に向け、自己用住宅や 営農の安定化・地域活性化に資する建物用途の建築を可能とした**開発許可基準**を 適切に運用します。
- ・ 農村環境を維持するため、農業を支える共用設備(水路や農道など)の維持管理など、地域の共同活動を支援します。

## ■産業系土地利用

- ・ 第三工業団地の隣接地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団 地と連携した産業用地としての利活用を検討します。
- ・ ちばリサーチパークにおいては、地区計画に基づいて良好な事業環境の維持・ 充実に取り組みます。

# ■新たな産業用地

- ・ 佐倉インターチェンジ周辺においては、自動車交通の玄関口としてふさわしい 新たな土地利用の可能性について検討します。
- ・ 国道51号の沿道においては、流通業務機能や沿道施設、観光振興施設などのほか、広域連携道路としてふさわしい土地利用について検討します。

# ■自然的土地利用

- ・ 河川沿いに広がる農用地区域の農地などは引き続き保全し、耕作放棄地や遊休 化した農地は新規就農者などによる利用促進を図ります。
- 森林や緑地、谷津等が持つ多面的な機能を維持するため、適切に保全します。

# ②都市交通に関する方針

## ■道路

# ○国道51号

・ 災害時の緊急車両の通行を確保し、慢性的な渋滞の解消を図るため、全線4車線 化に向けて取り組みます。

# 〇都市計画道路

- ・ 鉄道駅周辺の地域拠点をはじめとする各拠点とのアクセスを向上し、慢性的な 渋滞の解消を図るため、都市計画道路3・4・29岩富寺崎線の整備を進めます。
- ・ 都市計画道路3・4・20岩富海隣寺線について、県道神門八街線のバイパス整備として八街市とのアクセスを向上するため、事業主体である県に早期整備を要望します。

# 〇市道

・ 市民の日常生活に利用される道路については、歩行者・自転車利用者の安全な 環境を形成するための整備に取り組みます。

# ■公共交通

- ・ バス事業者と連携して路線バスの維持に向けて取り組むほか、佐倉市コミュニティバスの運行を維持し、利用促進につながる環境の創出について検討します。
- ・ バス利用が困難な地域住民を考慮した、移動手段の確保について検討します。

# ③都市環境に関する方針

## ■自然環境

・ 市民との協働により、自然豊かな谷津・里山環境を保全するとともに、自然学 習・自然体験の場として活用します。

#### ■居住環境

- ・ 都市部に近い自然豊かな環境に魅力を感じるニーズを積極的に取り込むため、 周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境を維持・向上します。
- ・ 空き家については、所有者等へ適切な維持管理を促すとともに、**空き家バン**ク などを通じた空き家の流動化やリフォーム補助などを通じて、有効活用を支援し ます。

## 4都市防災に関する方針

## ■災害対策

・ 鹿島川、高崎川の沿岸域において河川氾濫による浸水が想定されるほか、上勝 田などの区域には土砂災害警戒区域が指定されていることから、浸水被害や土砂 崩れの被害の軽減に向けた対策に取り組みます。

## ■防災体制

・ 指定緊急避難場所である和田小学校・弥富小学校は、災害時の避難や救護など 拠点として必要な機能の維持・充実に取り組みます。

## ⑤都市の魅力向上に関する方針

## 〇直弥公園

・ **谷津田生態系保全区域**として豊かな自然の保全・活用を図るとともに、直弥テニスコートの適切な管理により、地域の核となる公園機能の維持に取り組みます。

# 〇古民家等の用途変更

・ 古民家等を活用した宿泊施設や直売所、農家レストランなど、安定した農業経営の確立や地域の活性化につながる施設が立地できるように、建築規制の緩和を 進めていきます。



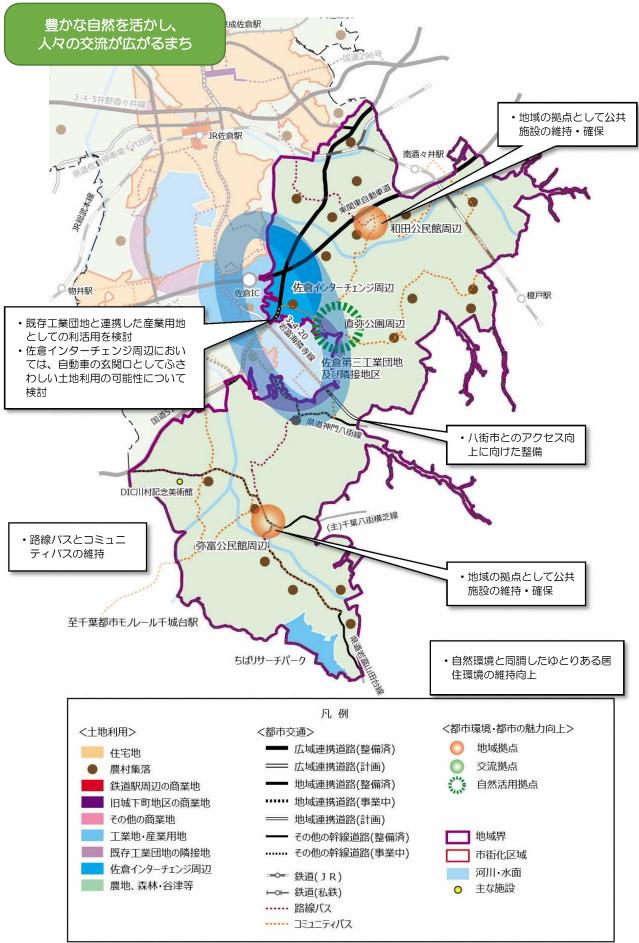


勝間田の池



直弥公園

# <和田・弥富地域のまちづくり方針図>





# 第5章 計画の実現に向けて

本計画では、都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民のだれもが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる持続的なまちとして「都市と農村が共生するまち 佐倉」を将来像に掲げています。

将来像の実現に向け、分野別方針(第3章)では、①都市と自然が調和・共存する都市構造の維持や地域の活性化に向けた「土地利用の方針」、②周辺都市や市内の拠点を相互に結ぶための「都市交通に関する方針」、③豊かな自然の活用や快適な居住環境の形成に向けた「都市環境に関する方針」、④暮らしを守るための「都市防災に関する方針」、⑤歴史文化資産を都市の魅力の向上につなげるまちづくりなどの「都市の魅力向上に関する方針」を示しています。

また、分野別方針を踏まえて定めた地域別方針(第4章)では、市内を4地域に区分し、それぞれの地域の特性を活かしながら、地域の将来像の実現に向けた取組方針を示しています。

これらの方針に取り組んでいくためには、計画の適切な進行管理のもと、行政のみならず、まちづくりに関わる様々な主体による、それぞれの強みを活かした役割分担と連携が求められます。

このため、本計画の実現に向け、次の方向性のもとで、第3章に掲げる分野別方針、 第4章に掲げる地域別方針に基づく取り組みを進めます。

### 【取組の方向性】

- (1) まちづくりを担う民間の人材や担い手を育成し、協働によるまちづくりに取り組みます。
- (2) 佐倉市立地適正化計画を推進するとともに、まちづくりの方針を個別計画へ展開します。
- (3) 民間活力や新技術の導入、補助制度の活用などにより、効率的・効果的なまちづくりを推進します。
- (4) 定期的なまちづくりの進行管理に取り組みます。

### (1) まちづくりを担う民間の人材や担い手の育成、協働

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、行政の取組だけでなく、市民一人ひとり や、住民組織、企業などによる主体的なまちづくりへの取組が重要です。

市民や住民組織がまちづくりの取組の主体となれるよう、人材育成や支援の方策について検討するとともに、行政と市民・住民組織・民間企業などとの適切な役割分担と協働のもとで、まちづくりに取り組む領域を広げていきます。

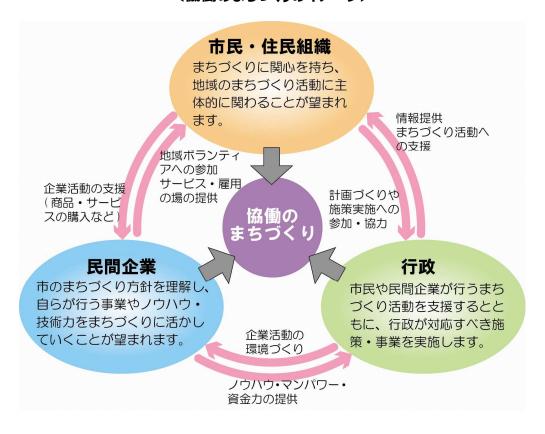
### ①市民が主体のまちづくりの推進

新しい佐倉の人づくり、地域づくりを目指して、市民カレッジ・コミュニティカレッジ事業などによる地域活動に活かすことができる内容の学習支援の充実や、地域社会における各種団体が行う活動などに対する支援など、市民がまちづくりに関わることができる様々な機会を設け、自ら主体的に行動する「地域活動の担い手」づくりに取り組み、担い手との連携を通じて、市民が主体のまちづくりを推進します。

### ②行政による情報提供の充実と市民意向の反映

まちづくりに対する市民の理解や関心を高めるため、事業や制度に関する情報提供の充実に努めます。都市計画の決定・変更に当たっては、内容、理由、スケジュールなどについて、市民にわかりやすく伝え、広く周知を図るとともに、市民意向の反映に努めます。

### <協働のまちづくりのイメージ>



### (2) 佐倉市立地適正化計画の推進、個別計画への展開

将来の少子高齢化の進展などに対応するためには、「コンパクト+ネットワーク」の 考え方によるまちづくりを進める必要があります。**佐倉市立地適正化計画**は、都市マ スタープランの一部とみなされることから、本計画に定めるまちづくりの方針に加え て、**佐倉市立地適正化計画**に定められた施策への取組を通じ、本計画で定める将来像 の実現を目指します。

また、本計画に沿ったまちづくりを推進するため、道路や交通に係る計画など、必要となる個別計画の策定や見直しを進めます。

### (3)効率的・効果的なまちづくりの推進

### ①効率的・効果的な事業の実施

既存ストックの活用の可能性、事業の必要性や緊急性、波及効果などを検証し、 限られた財源の中で効果的・効率的な事業を実施します。

道路や公園などの維持管理については、市民や事業者などの協力を促すとともに、 主体的な活動を支援し、協働による維持管理を行います。

また、事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供を図るため、公共施設の建設や維持管理、運営などにおいて、PPP(公民連携)・PFI(民間資金等の活用による公共施設等の整備等)などの民間企業との連携の手法を積極的に活用・導入することについて検討します。

### ②新技術を取り入れたまちづくりについての研究

公共交通などの分野において、都市や地域の抱える課題に対するICTなどによる新技術を活用した持続可能なまちづくりについて研究します。

### ③補助制度の積極的な活用

都市基盤施設などの整備に際しては、より小さな財政負担でより大きな効果を発現させる視点から、国や県などの補助制度の積極的な活用に取り組みます。

### (4)都市マスタープランの進行管理

本計画に掲げた将来像の実現に向けては、定期的にまちづくりの進捗状況等を把握し、評価した上で、その結果をフィードバックしていくことが重要となります。そこで、計画の進行管理に当たっては、PDCAサイクルにより、計画的かつ効果的にまちづくりを推進します。

### ①PLAN(計画の策定)

本計画に基づき、将来像の実現に向けて個別計画の立案や既存計画への反映を行います。計画の策定に当たっては、社会実験などの取組の実施についても検討します。

### ②DO(実施)

市民、市民団体、企業などとの連携のもと、本計画に基づく各種個別事業を推進します。

### ③CHECK(点検)

各種個別事業の進捗状況を定期的に点検し、その成果を評価します。この評価は、 計画の見直しのための参考とします。

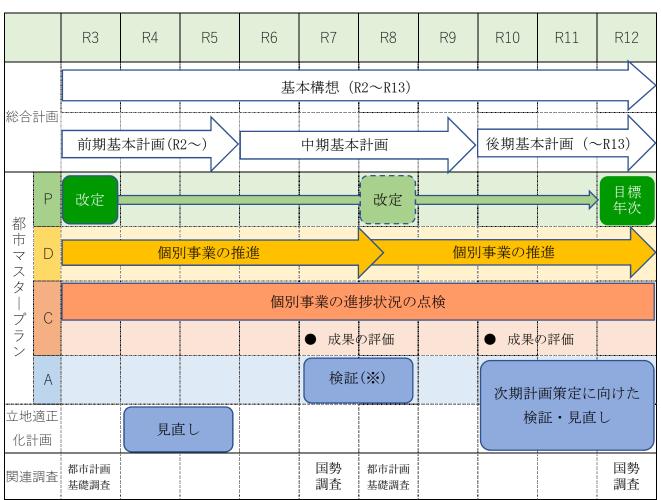
### ④ACT(見直し)

上位計画の見直しや社会経済情勢の変化などを踏まえ、概ね5年を目途に本計画 の内容について検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

見直しの際には、各種個別事業の評価、市民アンケートやワークショップなどによる市民の意向の把握など、適切な方法により進めます。

### <PDCAサイクルによる計画の進行管理>





※ 個別事業の成果の評価などを基に計画の内容について検証し、必要に応じて計画の 見直しを行います。



# 参考資料

# 策定の経過

都市マスタープランの策定にあたっては、専門的知見や市民の皆様のご意見を計画に反映させるため、佐倉市都市マスタープラン策定懇話会での検討、住民説明会、意見公募手続などを経ながら検討を進めてきました。

頂いたご意見を踏まえて作成した計画案を佐倉市都市計画審議会へ諮問し、その答申を受け て策定しています。

年月日		内容
令和元年	11月22日~ 12月13日	佐倉市市民アンケート調査の実施
	1月30日	第1回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	3月24日	第2回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	8月6日	第3回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	10月8日	第4回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
令和2年	11月7日	都市マスタープラン見直し説明 (志津市民プラザ・臼井公民館)
	11月8日	都市マスタープラン見直し説明 (中央公民館・和田ふるさと館)
	11月9日~ 11月30日	意見募集(序章~第4章までの案)
	12月18日	第5回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
令和3年	1月19日	佐倉市都市計画審議会(中間報告)
	2月5日	第6回佐倉市都市マスタープラン策定懇話会
	3月30日	意見公募手続
	4月26日	佐倉市都市計画審議会(諮問)
		策定・公表

# 策定体制

# 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 委員名簿

	所属機関·役職	氏名	備考
学識経験者	東京情報大学 教授	原慶太郎	
	佐倉商工会議所 会頭	塚田 雅二	
	社団法人千葉県建築設計事務所協会 印旛支部佐倉地区代表	鈴木 尚	
	千葉大学大学院 准教授	類原 澄子 	令和2年 3月12日まで
	千葉大学大学院 准教授	松浦 健治郎	令和2年 3月13日から
市民	公募市民	友崎 彰	
	公募市民	木内 寛之	

### 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 設置要綱

佐倉市都市マスタープラン策定懇話会設置要綱 (設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2に規定する市町村の都市 計画に関する基本的な方針(以下「佐倉市都市マスタープラン」という。)の中間見直し に関し専門的な意見及び市民の意見を反映させるため、佐倉市都市マスタープラン策定 懇話会(以下「懇話会」という。)を置く。

(所掌事項)

- 第2条 懇話会は、次に掲げる事項について専門的な視点及び市民の幅広い視点から意見を述べ、又は市長の求めに応じ、必要な助言を行うものとする。
  - (1) 佐倉市都市マスタープランの中間見直しに関する事項
- (2) その他佐倉市都市マスタープランに関する事項 (組織)
- 第3条 懇話会は、委員6人以内をもって組織する。
- 2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
- (1)都市計画に関する優れた識見を有する者
- (2) 市民

(任期)

- 第4条 委員の任期は、委嘱の日から佐倉市都市マスタープランの公表の日までとする。 (会長)
- 第5条 懇話会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。
- 2 会長は、会務を総理し、懇話会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。 (会議)
- 第6条 懇話会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。
- 2 懇話会は、委員の2分の1以上の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 会長は、必要と認めるときは、委員以外の者を出席させ、意見を求めることができる。 (庶務)
- 第7条 懇話会の庶務は、都市計画担当課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則(令和元年10月11日決裁佐計第370号)

この要綱は、決裁の日から施行し、佐倉市都市マスタープランの公表の日をもってその 効力を失う。

### 佐倉市都市マスタープラン策定懇話会 提言書

## 佐倉市都市マスタープラン (案) について

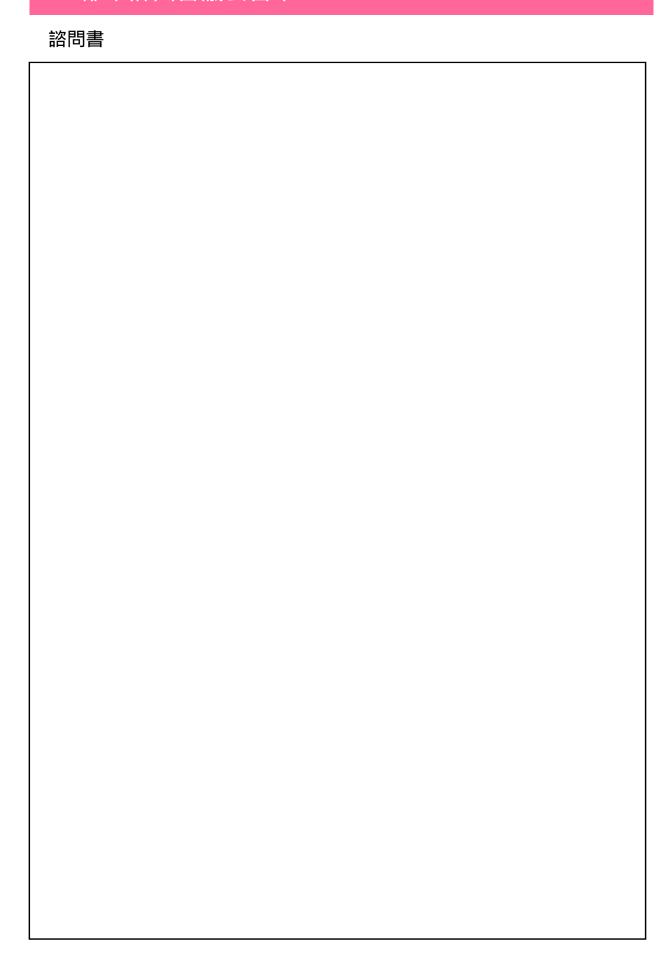
市長から令和2年1月30日付けで「佐倉市都市マスタープランの中間 見直しに関する提言等」を委嘱された6名の委員で、これまで検討や意見 交換を重ね、まとめた「佐倉市都市マスタープラン」(案)を提出します。

佐倉市は、鉄道駅を中心として市街地がコンパクトに形成された都市構造を持ち、それを取り巻くように農地や谷津などの田園風景が保全されており、これからの都市経営において重要な要素は確立されています。一方で、今後さらに進展が予測される人口減少や超高齢社会、新型コロナウイルスなどの感染症への対応を求められる中で、この都市構造を維持しつつ、賑わいのある、魅力的なまちとしていくことが課題と考えます。

そのためには、市民・事業者・行政が手を携え、佐倉市の特徴である緑豊かな自然や歴史的な風情を活かしたまちづくりを行うとともに、本計画に基づき、生活利便性の維持・強化を図るなど、選ばれるまちづくりに向けた取組をより一層推進されますよう祈念いたします。

令和3年3月1日

# 都市計画審議会答申



# 答申書

# SDGsと都市マスタープランとの関係性

17の目標に対し、国際的な地方自治体の連合組織であるUCLG(United Cities & Local Governments)は自治体行政が果たし得る役割を示しています。このUCLGが示す 17の目標毎の役割と都市マスタープランとの関係性を、分野別方針の項目毎に、次の表のとおりまとめました。



1 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる

UCLGが示す役割

自治体行政は貧困で生活に苦しむ人々を特定し、支援する上で最も適したポジションにいます。各自治体においてすべての市民に必要最低限の暮らしが確保されるよう、きめ細やかな支援策が求められています。

### 該当分野



2 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する

UCLGが示す役割

自治体は土地や水資源を含む自然資産を活用して農業や畜産などの食料生産の支援を行うことが可能です。そのためにも適切な土地利用計画が不可欠です。公的・私的な土地で都市農業を含む食料生産活動を推進し安全な食料確保に貢献することもできます。

### 該当分野

農用地区域の農地保全や安定した農業経営の確立など持続可能な農業の促進を目指 します。

### 「 1.土地利用に関する方針 ( P37 )」



3 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進 する

UCLGが示す役割

住民の健康維持は自治体の保健福祉行政の根幹です。国民皆保険制度の運営も住民の健康維持に貢献しています。都市環境を良好に保つことによって住民の健康状態を維持・改善可能であるという研究結果も得られています。

### 該当分野

医療・福祉などの基礎的なサービスへのアクセスの確保を維持し、安全・安心な道路環境の向上を目指します。

### 「2.都市交通に関する方針 (P41)」、「3.都市環境に関する方針 (P44)」



4 すべての人々への包括的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する

UCLGが示す役割

教育の中でも特に義務教育等の初等教育においては自治体が果たすべき役割は非常に大きいといえます。地域住民の知的レベルを引き上げるためにも、学校教育と社会教育の両面における自治体行政の取組は重要です。

### 該当分野

自然環境に対する意識や郷土意識を醸成するため、自然や歴史文化資産を活用した教育、郷土学習などの充実を目指します。

### 「3.都市環境に関する方針 (P44)」、「5.都市の魅力向上に関する方針 (P51)」



5 ジェンダー平等を達成し、すべての女性および女子のエンパワーメント(能力強化)を行う

UCLGが示す役割

自治体による女性や子供等の弱者の人権を守る取組は大変重要です。また、自治体 行政や社会システムにジェンダー平等を反映させるために行政職員や審議会委員等 における女性の割合を増やすのも重要な取組といえます。

### 該当分野



6 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する

UCLGが示す役割

安全で清潔な水へのアクセスは住民の日常生活を支える基盤です。水道事業は自治体の行政サービスとして提供されることが多く、水源地の環境保全を通して水質を良好に保つことも自治体の大事な責務です。

### 該当分野

自然環境の保全や施設等の適正な維持管理などを通じ、安全な水へのアクセスを維持します。

# 「1.土地利用に関する方針 (P37)」、「3.都市環境に関する方針 (P44)」「4.都市防災に関する方針 (P48)」



7 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な現代的エネルギーへのアクセス を確保する

UCLGが示す役割

公共建築物に対して率先して省/再エネを推進したり、住民が省/再エネ対策を推進する際に補助を出す等、安価かつ効率的で信頼性の高い持続可能なエネルギー源へのアクセスを増やすことも自治体の大きな役割と言えます。

### 該当分野

省エネルギー、再生可能エネルギーなどの推進や安定的なエネルギー源へのアクセスを目指します。

### 「3.都市環境に関する方針 (P44)」、「4.都市防災に関する方針 (P48)」



8 包括的かつ持続可能な経済成長、およびすべての人々の完全かつ生産的な雇用と 適切な雇用(ディーセント・ワーク)を促進する

UCLGが示す役割

自治体は経済成長戦略の策定を通して地域経済の活性化や雇用の創出に直接的に 関与することができます。また、勤務環境の改善や社会サービスの制度整備を通して 労働者の待遇を改善することも可能な立場にあります。

### 該当分野

適切な雇用創出や起業などを支援し地域経済の活性化を図ります。

### 談当刀對

「1.土地利用に関する方針 (P37)」



9 強靭(レジリエント)なインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、およびイノベーションの拡大を図る

UCLGが示す役割

自治体は地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有しています。地域経済 の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することにも貢献することができます。

### 該当分野

強靭なインフラ整備のほか、環境に配慮し、持続可能な産業振興に取り組みます。

### 「1.土地利用に関する方針 (P37)」、「2.都市交通に関する方針 (P41)」 「3.都市環境に関する方針 (P44)」、「5.都市の魅力向上に関する方針 (P51)」



10 各国内および各国間の不平等を是正する

UCLGが示す役割

差別や偏見の解消を推進する上でも自治体は主導的な役割を担うことができます。 少数意見を吸い上げつつ、不公平・不平等のないまちづくりを行うことが求められて います。

### 該当分野

ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが生活しやすいまちづくりを目指します。

### 「2.都市交通に関する方針(P41)」、「3.都市環境に関する方針(P44)」



11 包括的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市および人間居住を実現 する

UCLGが示す役割

包括的で、安全な強靭で持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職 員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものです。都市化が進む世界の中で自 治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっています。

### 該当分野

自然環境に配慮しつつ、誰もが生活しやすい、強靭かつ持続可能なまちづくりを目指 します。

- 「1.土地利用に関する方針 (P37)」、「2.都市交通に関する方針 (P41)」
- 「3.都市環境に関する方針(P44)」、「4.都市防災に関する方針(P48)」
- 「5.都市の魅力向上に関する方針 (P51)」



12 持続可能な生産消費形態を確保する

UCLGが示す役割

環境負荷削減を進める上で持続可能な生産と消費は非常に重要なテーマです。これ を推進するためには市民一人一人の意識や行動を見直す必要があります。省エネや3 Rの徹底など、市民対象の環境教育などを行うことでこの流れを加速させることが可 能です。

### 該当分野

自然と調和した生活環境形成や廃棄物対策など環境負荷軽減を推進します。

### 「3.都市環境に関する方針 (P44)」



13 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる

UCLGが示す役割

気候変動問題は年々深刻化し、既に多くの形でその影響は顕在化しています。従来 の温室効果ガス削減といった緩和策だけでなく、気候変動に備えた適応策の検討と策 定を各自治体で行うことが求められています。

### 該当分野

都市の低炭素化や気候関連災害や自然災害に対する強靭化を目指します。

### 「3.都市環境に関する方針(P44)」、「4.都市防災に関する方針(P48)」



14 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能に利用する

UCLGが示す役割

海洋汚染の原因の8割は陸上の活動に起因していると言われています。まちの中で 発生した汚染が河川等を通して海洋に流れ出ることがないように、臨海都市だけでな くすべての自治体で汚染対策を講じることが重要です。

### 該当分野

土壌汚染などが河川を通じて海洋汚染につながることの無いよう配慮したまちづく りを目指します。

「3.都市環境に関する方針 (P44)」



15 陸域生態系の保護・回復・持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠 化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する UCLGが示す役割

自然生態系の保護と土地利用計画は密接な関係があり、自治体が大きな役割を有す るといえます。自然資産を広域に保護するためには、自治体単独で対策を講じるので はなく、国や周辺自治体、その他関係者との連携が不可欠です。

### 該当分野

森林等を保全し、自然環境に配慮したまちづくりを目指します。

「1.土地利用に関する方針(P37)」、「3.都市環境に関する方針(P44)」



16 持続可能な開発のための平和で包括的な社会の促進、すべての人々への司法への アクセス提供、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包括的な制度の構 築を図る

UCLGが示す役割

平和で公正な社会を作る上でも自治体は大きな責務を負っています。地域内の多く の市民の参画を促して参加型の行政を推進して、暴力や犯罪を減らすのも自治体の役 割といえます。

### 該当分野

様々な形での情報発信や市民が主体のルール作り支援など、市民参加型の行政を推進 します。

「3.都市環境に関する方針 (P44)」、「4.都市防災に関する方針 (P48)」



17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活 性化する

UCLGが示す役割

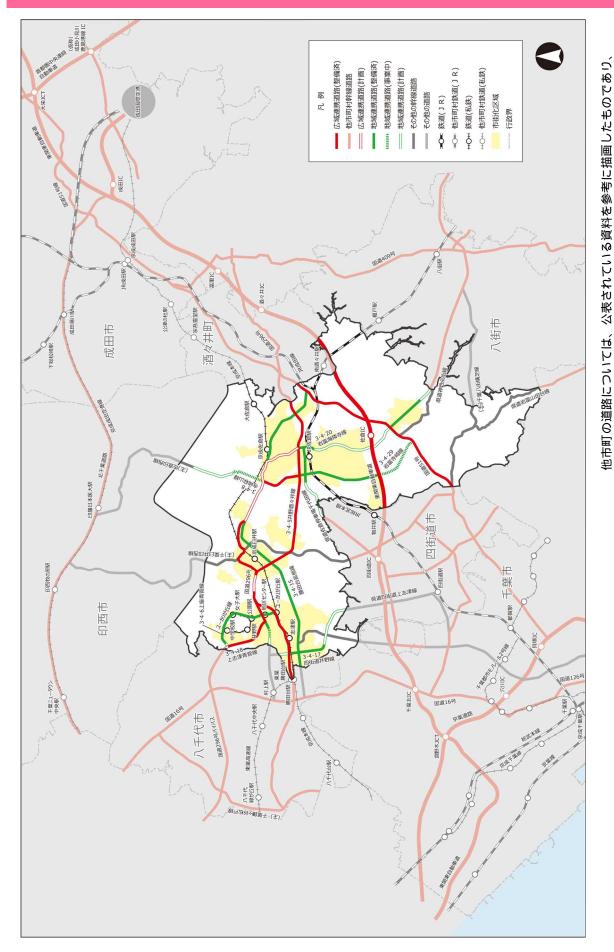
自治体は公的/民間セクター、市民、NGO/NPOなど多くの関係者を結び付け、 パートナーシップの推進を担う中核的な存在になり得ます。持続可能な世界を構築し ていく上で多様な主体の協力関係を築くことは極めて重要です。

### 該当分野

市民・住民組織や民間企業など官民協働のまちづくりを目指します。

「2.都市交通に関する方針 (P41)」、「3.都市環境に関する方針 (P44)」 「4.都市防災に関する方針 (P48)」、「5.都市の魅力向上に関する方針 (P51)」

# 広域での道路の状況



「ごっている」というではありません。

# 用語の解説

あ

### ICT

Information and Communication Technology の略で、「情報通信技術」の意味 コンピューターを使って人と人、人とコンピューターが通信する応用技術のこと

### 空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に 紹介する制度

### エコツーリズム

地域ぐるみで自然環境や歴史文化など、地域固有の魅力を観光客に伝えることにより、その 価値や大切さが理解され、保全につながっていくことを目指していく仕組み

### SDGs

Sustainable Development Goalsの略で、2001年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として,2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核を成す、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標

### エリアマネジメント活動

特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営(マネジメント)を積極的に行おうという取組

### 汚物処理場

各家庭から排出されたし尿や浄化槽汚泥を適正に処理する施設

佐倉市・四街道市・八街市・富里市・酒々井町の4市1町で構成された印旛衛生施設管理組合が運営

か

### 開発許可基準

開発行為(建築物の建築や特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更のこと)を 行なうためには、原則として知事の開発許可を受ける必要があり、許可を与えるか否かの基準 のこと

### グリーンインフラ

グリーンインフラストラクチャーの略で、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを 進める上で、自然環境が有する多様な機能(生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上 昇の抑制等)を活用すること

### 景観協定

景観法に基づく制度で、景観計画区域内の一団の土地の所有者や借地権者の全員の合意で 結ばれた、良好な景観の形成に関する協定のこと

### 建築協定

土地所有者等同士が締結した建築基準法による最低基準を超えた高度な基準に関する契約を公的主体が認可することによって、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度

### 広域防災拠点

救援物資の中継・分配機能、広域支援部隊の一次集結・ベースキャンプ機能、海外からの支援物資・人員の受入れ機能、災害医療支援機能、物資等の備蓄機能などを備え、域外から域内への最初の中継地となる拠点

### 高規格幹線道路

高速自動車国道を中心に一般国道の自動車専用道路と本州四国連絡道路を加えた全国的な 自動車交通網を形成する自動車専用道路で、自動車が高速かつ安全に走行できるような構造 となっている道路

### 公共下水道ストックマネジメント計画

下水道施設全体の中長期的な施設状態を予測しながら、維持管理、更新を一体的に捉えて計画的・効率的に管理するための計画

### 高度利用地区

都市計画法に基づく地域地区の1つで、容積率の最高限度と最低限度、建ペい率の最高限度、 建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を都市計画に定め、合理的で健全な高度利用と都市機 能の更新を図るため、市街地における土地の高度利用を指定した地区

### 高度処理型合併処理浄化槽

通常の合併処理浄化槽が微生物による汚れの除去をすることに加え、化学分解によってリンの除去することで、汚水をよりきれいな水として処理する浄化槽

### 国土強靭化地域計画

大規模自然災害等に備えるため、事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な取組として計画的に実施し、強靱な国づくり・地域づくりを推進するため、都道府県又は市町村が策定する「国土強靱化に関する施策の推進に関する基本的な計画」



### 佐倉市雨水管理総合計画

近年の局所的集中豪雨による浸水被害の早期軽減を目的に、今後の雨水対策の実施箇所や 整備水準、整備方針を定めた計画

### 佐倉市景観計画

景観法に基づき、景観行政団体である佐倉市が策定した良好な景観の形成に関する計画

### 佐倉市公共施設等総合管理計画

公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組んでいくとともに、財政負担の軽減・平準化を図り、将来を見据えた適切な公共施設等のあり方を検討していくための基本的な方針を示す計画

### 佐倉市商店街空き店舗等出店促進補助金

佐倉市内の商店街の中にある空き店舗や空き家を使って事業を始める人に対し、改装費や 賃借料などの一部を補助する制度

### 佐倉市人口ビジョン

佐倉市における人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有するとともに、今 後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すもの

### <u>佐倉市人・農</u>地プラン

地域の高齢化や農業の担い手不足が心配される中、5年後、10年後までに、誰がどのように農地を使って農業を進めていくのかを、地域や集落の話し合いに基づき、とりまとめるプランで、地域農業の担い手を「地域の中心となる経営体」と呼び、農地の集積計画や利用図を作成し、地域における将来的な農地利用の「設計図」を描いていくもの

### 佐倉市立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するため、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するための方針や施策を定める計画

### 佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法に基づき、都市計画区域を対象とした将来の都市づくりの方向性を示すもので、 本計画である「都市マスタープラン」を策定するための指針として、都道府県が策定するもの

### 市街化区域

既に市街地を形成している区域、及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべ き区域

### 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域であり、市街地の拡散的な拡大による都市の無秩序な土地利用や 建築立地を防止する役割を持ち、開発行為は原則として抑制される区域

### 社会実験

新たな施策や事業を本格的に導入する前に、課題や効果などを把握するため、場所や期間を限定して地域とともに試行する取組

### 準用河川

河川法により指定・管理されている一級河川(国土交通大臣指定)・二級河川(都道府県知事指定)以外の河川で、市長が指定し、河川法の二級河川に関する規定を準用して管理する河川

### 小規模特認校

児童数が減少し存続が危ぶまれる小学校において、小規模の良さを活かした「特色ある学校 運営」を進める場合に限り、自治体全域から児童を集めることが認められる学校

### 親水施設

水や川にふれることで水や川に対する親しみを深めることを可能にする護岸などの水辺の 施設

### 浸水想定区域

河川の氾濫や局所的な豪雨などによって雨水の排除ができないことによる出水が起きた場合に、浸水が想定される区域

### 新町地区景観形成重点区域

佐倉市景観条例に規定される、地域の特性及び実状に応じた景観形成に地域の住民等が積極的に取り組む区域

### 森林環境譲与税

地球温暖化防止や国土の保全、水源のかん養などの公益的機能を有する森林を適切に整備するため、森林環境税が国税として広く徴収され、これを原資として森林を擁する市町村や都道府県に、客観的な基準で按分して譲与されるもの



### 大規模な盛土造成地

盛土の面積が3,000 ㎡以上の谷や沢を埋めた造成宅地、盛土する前の傾斜地の角度が20度以上で盛土の高さが5 m以上の傾斜地盤上に腹付け盛土(既設盛土法面にさらに行う拡幅盛土)をした造成地

### 第5次佐倉市総合計画

市の将来都市像を明確にし、その将来都市像の実現を図るためのまちづくりの指針となる計画で、市の施策・事業などは、この計画に基づいて推進される市の最上位に位置する計画 総合計画は、「基本構想」「基本計画」「実施計画」の三層構成

- ・「基本構想」 12 年後に実現を目指す将来都市像とその実現に向けた基本方針
- ・「基本計画」 基本構想に基づき推進する施策を4年ごとに見直し、前期・中期・後期に 分けた計画を策定
- ・「実施計画」 基本計画に示す施策を実現するための具体的な事業内容を示す事業計画で あり、社会情勢や財政状況に柔軟に対応するため毎年見直しを実施

### 第2次佐倉市地域公共交通網形成計画

鉄道やバスなどの公共交通機関は、日常生活に欠かすことのできない移動手段としての役割を担う一方、自家用車の普及や利用者の伸び悩み、人口減少や少子高齢化といった社会的背景や課題を踏まえ、将来にわたり持続可能な公共交通網を構築するための方針を示す計画

### 地区計画

都市計画法に基づき、比較的小規模の地区を対象に、建築物の形態、公共施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる計画

### 電線類地中化

景観の改善や防災、路上空間の確保などを目的に、電線(電力線・通信線など)や関連施設を 地中に埋設すること

### 道路空間の再配分

従来の自動車の通行に主眼を置いた道路を、道路ごとに誰が主体の道路なのかを明確にし、 限られた道路空間を有効活用するために幅員構成(車道・植栽帯・歩道など)を再配分すること

### 都市計画道路

都市計画法に定めがある都市施設であり、知事の承認を受けて都市計画決定した道路

### 都市計画法

都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業、その他の都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律

### 都市公園

都市公園法に規定のある、都市計画法に基づき定められた施設として設置する公園・緑地及び地方公共団体が都市計画区域内に設置する公園・緑地

### 都市再生特別措置法

少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化や都市の居住環境の向上を図るため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、緊急を要する市街地の整備や都市再生整備計画に基づく事業への交付金の交付などの措置を講じることで、社会経済構造の転換を促し、経済の健全な発展や生活の向上に寄与することを目的として制定された法律

### 土砂災害警戒区域

土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域



### 農用地区域

農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地

は

### Park-PFI

都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法で、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度

### バイオマス資源

石油などの化石燃料と異なり、太陽エネルギーを使って水と二酸化炭素から生物が生成する持続的に再生可能な資源であることに大きな特徴を持つ、木材、海草、生ゴミ、紙、動物の死骸・ふん尿、プランクトンなど、動植物から生まれた、再利用可能な有機性の資源

### ハザードマップ

風水害や地震などの自然災害が発生したときに想定される各地域の被害の範囲や程度、避 難場所や避難所などが示された地図

### バリアフリー化

道路の段差などの物理的障壁、障害者や高齢者等の社会参加を困難にしている社会的、制度 的、心理的な全ての障壁など、障害者や高齢者等が社会生活をしていく上で、障壁(バリア) となるものを除去すること

### PFI

Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

### PPP

Public Private Partnership の略で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指して、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念・考え方

### 圃場整備

耕地区画や用排水路、農道の整備、土層改良、耕地の集団化などを実施することによって労働生産性の向上を図り、農村の環境条件を整備すること



### 街中にぎわい推進事業補助金

商店街等が実施する商店街活性化イベント、ホームページ等による情報発信、商店街の法人 化支援事業等に関わる経費の一部を補助する制度



### ヤード

自動車等の解体、産業廃棄物の処理などの作業のために使用している、周囲が鉄壁等で囲まれた作業場

### 谷津田生態系保全区域

市民ボランティア団体及び市が定期的な管理が行うことにより谷津の景観を復元し、生態系を保全している区域のこと

### ユニバーサルデザイン

年齢、性別、身体、国籍など、人々が持つ様々な特性や違いを超えて、はじめから、できるだけ全ての人が利用しやすい、全ての人に配慮した、環境、建物・施設、製品等のデザインをしていこうとする考え方

### 用途地域

都市計画法に基づく地域地区の1つで、建物用途の混在を防ぐことを目的に住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定め、建てられる建物等の種類や大きさなどを制限する制度



### リノベーション

既存の建物に対して新たな機能や価値を付け加える工事を行うことで、建物の性能を新築の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすること

### 緑地協定

都市緑地法に規定された、土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を 締結する制度

### <u>6 次産業化</u>

第1次産業である農畜産物、水産物の生産だけでなく、食品加工(第2次産業)流通、販売(第3次産業)にも農業者が関わることによって、加工賃や流通マージンなどの今まで第2次・第3次産業の事業者が得ていた付加価値を、農業者自身が得ることによって農業を活性化させる取組